Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Nodyn Cynghori

Mabwysiadu Ffyrdd yng Nghymru

Mabwysiadu Ffyrdd i fod yn rhan o'r Brifforddd Gyhoeddus (Deddf Priffyrdd 1980)

Gorffennaf 2023

Mae'r ddogfen ganllaw hon yn amlinellu sut y gall awdurdodau priffyrdd fabwysiadu ffyrdd newydd a ffyrdd sydd eisoes yn bodoli fel eu bod yn dod yn ffyrdd a gynhelir ar draul y cyhoedd yn unol â Deddf Priffyrdd 1980 (fel y'i diwygiwyd).

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg hefyd / This document is also available in English.
Rydym yn croesawu gohebiaeth a galwadau ffôn yn Gymraeg

OGL © Hawlfraint y Goron 978-1-83504-216-8 ISBN ddigidol

Cynnwys

Rhagair 5

Crynodeb 6

Datblygiad y ddogfen hon 7

Cyflwyniad 8

Cwmpas y Ddogfen 8

Rhannau'r Nodyn Cynghori 9

RHAN 1 - GWEITHREDIAD CYTUNDEBAU ADRAN 38 (RHWNG DATBLYGWYR AC AWDURDODAU LLEOL) 9

RHAN 2 - COD GWAITH STRYD PREIFAT (PSWC) A RHAN 2A MABWYSIADU STRYD BREIFAT AR ÔL CWBLHAD GWAITH (ADRAN 228) 9

RHAN 3 - COD TALIADAU YMLAEN LLAW 9

RHAN 4 - MABWYSIADU FFORDD GAN DDEFNYDDIO ADRAN 37 O DDEDDF 1980 10

TRAFODAETHAU BUAN RHWNG Y PARTÏON 10

1. Rhan 1 - Gweithrediad Cytundebau Adran 38 12

Cyflwyniad 12

Adran 38 o Ddeddf Priffyrdd 1980 12

Cymeradwyaeth Dechnegol 15

Archwiliadau Diogelwch ar y Ffyrdd 16

Rhan 3 - Cod Taliadau Ymlaen Llaw (CTYLl) 17

Ymrwymo i gytundeb Adran 38 17

Taliadau i'r Awdurdod Lleol 17

Cychwyn y Datblygiad - mynediad i'r safle gan ddefnyddio amrywiol drwyddedau a Chytundebau Adran 278 19

Cynnal a mabwysiadu'r ffordd 20

Siart Llif ar gyfer mabwysiadu ffyrdd gan ddefnyddio Adran 38 o ddeddf Priffyrdd 1980 fel y manylwyd yn yr adran uchod 23

Rhan 2 - Cod Gweithrediad Gwaith Stryd Preifat (PSWC) (Adrannau 205 i 218) a Rhan 2(A) gweithrediad Adran 228 - mabwysiadu ar ôl cwblhad gwaith stryd 24

Cyflwyniad 24

Proses 25

Siart llif i gefnogi gweithrediad y Cod Gwaith Strydoedd Preifat fel y manylir uchod 27

Rhan 2 (A). Mabwysiadu Stryd Breifat ar ôl Gwneud Gwaith Stryd, Adran 228 Deddf Priffyrdd 1980 28

Siart llif i gefnogi gweithrediad Adran 228 o Ddeddf Priffyrdd 1980 fel y manylir yn yr adran uchod 30

Sut y mae'r Cod Taliadau Ymlaen Llaw yn gweithio, Adran 219 i Adran 225 o Ddeddf Priffyrdd 1980 31

Cyflwyniad 31

Proses 31

Siart llif yn dangos gweithrediad y Cod Taliadau Ymlaen Llaw fel sydd wedi'i fanylu yn yr adran uchod 35

Rhan 4 - Mabwysiadu ffordd gan ddefnyddio Adran 37 o Ddeddf Priffyrdd 1980 36

Cyflwyniad 36

Proses 36

Siart Llif - Mabwysiadu ffyrdd gan ddefnyddio Adran 38 o Ddeddf Priffyrdd 1980 fel y manylwyd yn yr adran uchod 39

Atodiad 1 - Rhestr Termau 40

ATODIAD A : AMODAU CYNLLUNIO DRAFFT (A NODIADAU) AR GYFER MABWYSIADU FFYRDD NEWYDD 43

Cwblhau Cynllun Fesul Cam Strydoedd / Stryd Ystâd – Amodau 44

Cwblhau Cynllun Fesul Cam Strydoedd / Stryd Ystâd - Nodyn 44

Rheoli a Chynnal a Chadw Strydoedd Ystâd – Amod 45

Rheoli a Chynnal a Chadw Strydoedd Ystâd – Nodyn 45

Cyflwyno Manylion – Strydoedd y gellir eu Mabwysiadu – Amod 45

Cyflwyno Manylion – Strydoedd y gellir eu Mabwysiadu – Nodyn 45

ATODIAD B: FFIOEDD, TALIADAU A BONDIAU 46

Strwythurau Ffioedd 46

Gwerthoedd Bond 48

ATODIAD C: CANLLAW I BRYNWYR TAI 50

Cyngor Cyffredinol 50

Ffyrdd Preifat – y rhai na fwriadwyd erioed i gael eu mabwysiadu gan yr awdurdod lleol 51

Mabwysiadu ffordd ar ddatblygiadau preswyl 53

Os yw'n mynd o'i le 54

Anghydfodau 55

CWYNION I'R OMBWDSMON 56

AELOD SENEDDOL (AS)/ AELODAU O'R SENEDD (AS) 56

MATERION TIR PREIFAT 56

ATODIAD D: GWYBODAETH I GEFNOGI 'CYFLWYNIADAU TECHNEGOL' LLWYDDIANNUS 57

Cyngor Cyffredinol 57

Safonau Dylunio 58

Gwyriadau oddi wrth y Safonau 59

Dogfennau a Dyluniadau i'w cyflwyno 59

CYFREITHIWR / CYFREITHWRAIG ENWEBEDIG 61
ARCHWILIAD DIOGELWCH CAM 2 NEU GAM 1 A 2 AC YMATEB Y DYLUNYDD 61
FFURFLEN F10 YR AWDURDOD GWEITHREDOL IECHYD A DIOGELWCH 61
ASESIAD CERDDED, BEICIO A MARCHOGAETH 61
GWYRIADAU ODDI WRTH Y SAFONAU 61
GWYBODAETH GEODECHNEGOL A GWAITH CLODDIO 61
DYLUNIO DRAENIO 61
CANIATÂD DRAENIO 61
CYMERADWYAETH YR AWDURDOD GOLEUO 61
CADARNHAD GORCHYMYN RHEOLEIDDIO TRAFFIG / HYSBYSIAD (LLE BO'N OFYNNOL) 61
CANIATÂD CYFADRAN EGLWYSIG 61
TRWYDDEDAU A CHANIATÂD AMGYLCHEDDOL 61

Cynllun Cyflwyno Tir, Cynlluniau Mabwysiadu a Rhanfapiau 67

ATODIAD E: GWEITHIO GYDA CHYFLEUSTODAU 69

Ymgysylltu a Thrafodaeth 69

Lle ar gyfer Cyfarpar 69

Cynllunio – Mynediad a gofynion y dyfodol 70

Cyfarpar mewn Datblygiadau Preifat (ffyrdd nad ydynt i'w cael eu mabwysiadu yn briffyrdd) 71

Atodiad F : Dogfennau Eraill 72

Rhagair

Rwy'n croesawu cyhoeddiad Canllaw Mabwysiadu Ffyrdd (Cymru) a fydd o fudd i randdeiliaid allweddol wrth ddarparu datblygiadau newydd gan alluogi mabwysiadu seilwaith priffyrdd cynaliadwy newydd yn rhwydd fel 'priffyrdd cyhoeddus'. Bydd hyn yn ei dro yn darparu manteision ariannol a sicrwydd i ddarpar berchnogion tai a'r gymuned ehangach.

Mae'r adroddiad hwn yn cyd-fynd â chyhoeddiadau a gynhyrchwyd gan y Tasglu Ffyrdd sydd heb eu Mabwysiadu a fydd yn helpu i roi stop ar greu ffyrdd preifat neu heb eu mabwysiadu newydd, amhriodol. Mae Canllaw Mabwysiadu Ffyrdd (Cymru) yn ystyried holl bolisïau allweddol perthnasol Llywodraeth Cymru, yn cynnwys y mesurau Teithio Llesol a Draenio Cynaliadwy presennol.

Lee Waters, Dirprwy Weinidog Newid Hinsawdd

Crynodeb

1. Mae'r Nodyn Cynghori hwn yn egluro sut y gall awdurdodau priffyrdd fabwysiadu ffyrdd newydd a ffyrdd sydd eisoes yn bodoli er mwyn iddynt ddod yn rhai sy'n cael eu cynnal ar draul y cyhoedd, yn unol â Deddf Priffyrdd 1980 (fel y'i diwygiwyd) (Deddf 1980).

2. Dylai fod o ddiddordeb i awdurdodau cynllunio, awdurdodau priffyrdd lleol, datblygwyr, pobl sy'n byw ar strydoedd preifat a phobl sy'n gobeithio prynu eiddo (efallai y bydd darpar brynwyr yn benodol eisiau nodi cynnwys **Atodiad C**).

3. Mae'r Nodyn Cynghori yn berthnasol i Gymru ac awdurdodau unedol lleol Cymru sydd â chyfrifoldeb dros faterion cynllunio a phriffyrdd, ynghyd ag Awdurdodau Parciau Cenedlaethol sy'n delio â materion cynllunio ond nid materion priffyrdd.

4. Mae Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 yn gofyn bod Gweinidogion Cymru a phob awdurdod lleol, cyn belled ag y bo hynny'n ymarferol bosibl, yn cymryd camau rhesymol i wella'r ddarpariaeth a wneir ar gyfer cerddwyr a beicwyr wrth arfer swyddogaethau o dan Ddeddf Priffyrdd 1980 i greu, cynnal a gwella priffyrdd.

5. Mae Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010 yn berthnasol. Cyflwynodd y Ddeddf gyfrifoldeb ar gyrff cymeradwyo systemau draenio cynaliadwy (SAB) dros ddarparu a mabwysiadu draeniad dŵr wyneb. Am wybodaeth gyffredinol ar ofynion systemau draenio cynaliadwy (SuDs) yng Nghymru gofalwch eich bod yn gwirio'r wybodaeth gyfredol sydd i'w gweld ar wefan Llywodraeth Cymru.

6. Ni fwriadwyd y safonau hyn i fod yn berthnasol i'r rhwydwaith cefnffyrdd a reolir gan Lywodraeth Cymru.

Datblygiad y ddogfen hon

7. Gofynnodd yr Adran Drafnidiaeth am sylwadau gan randdeiliaid ar ddogfen ddrafft ym mis Ebrill 2017. Gwnaeth yr Adran Drafnidiaeth, gyda chymorth y tasglu mabwysiadu ffyrdd, newidiadau i'r testun yn seiliedig ar y sylwadau a dderbyniwyd yn ogystal â chynnwys gwybodaeth ychwanegol ar sut i gychwyn datblygiad (sut i fynd ar y safle cyn gynted ag y bo hynny'n ymarferol bosibl). Arweiniodd yr adborth at gyngor ychwanegol ar y wybodaeth dechnegol a ddarperir i awdurdodau lleol i gefnogi penderfyniad bod stryd arfaethedig yn cwrdd â'r safonau, rhagor o gyngor i gynorthwyo darpar brynwyr tai ynghyd â gwybodaeth ar sut y gall cysylltiadau cyfleustodau effeithio ar fabwysiadu ffordd.

8. Mae'r prif ychwanegiadau yn y 3 atodiad:

- Yn **Atodiad A,** testun wedi'i ddarparu ar yr amodau cynllunio drafft (a'r nodiadau) ar gyfer mabwysiadu ffyrdd newydd a gyhoeddodd yr Adran Drafnidiaeth yn 2012;
- Yn **Atodiad B**, gwybodaeth am sut y caiff ffioedd, prisiau a bondiau eu cyfrifo; ac
- Yn **Atodiad C**, darpariaeth canllaw (cyngor defnyddiol) i gynorthwyo prynwyr tai.

9. Ar ôl ei gyhoeddi ar 20 Ebrill 2017, gwahoddodd yr Adran Drafnidiaeth ddarllenwyr i weithio gyda'i gilydd a dilyn y cyngor a ddarparwyd yn y nodyn hwn, a gwahoddwyd safbwyntiau erbyn diwedd Mawrth 2018 ar yr hyn a allai fod angen ei ystyried, os unrhyw beth, i gefnogi mabwysiadu ffyrdd llwyddiannus ymhellach. Yn dilyn yr adborth a dderbyniwyd, gwnaed rhagor o ddiwygiadau i'r testun ynghyd ag ychwanegu:

- **Atodiad C** - wedi'i ddiweddaru a'i ehangu
- **Atodiad D**, yn egluro beth y dylai cyflwyniadau technegol i awdurdod lleol eu cynnwys er mwyn sicrhau cysondeb ac ansawdd.
- **Atodiad E,** yn nodi sut y gall cwmnïau cyfleustodau a'r gwasanaethau cysylltiedig â'u darpariaeth effeithio ar fabwysiadu priffyrdd a sut y gall cydweithio ac ymgysylltiad cynnar fynd i'r afael â materion o'r fath.

10. Datblygwyd Nodyn Chynghori Cymru, Ionawr 2023 gyda ffocws ar sicrhau bod y gofynion penodol ar gyfer datblygu a mabwysiadu priffyrdd yng Nghymru yn glir o fewn y canllawiau cyffredinol. Amlygwyd y gofynion statudol pwysig yn y Ddeddf Teithio Llesol am seilwaith teithio llesol mewn datblygiadau newydd a rhaglenni cynnal a chadw. Mae'n rhaid i awdurdodau priffyrdd geisio gwella darpariaeth oni bai y gallant ddangos rhesymau da dros beidio â gwneud hynny. Dylai anghenion teithio llesol fod yn ystyriaeth bwysig ym mhob prosiect priffordd a dylai fod yn amlwg yn yr ystyriaethau cynllunio cynharaf. Ni ddylai prosiectau priffyrdd yng Nghymru wneud cerdded a beicio yn llai diogel nac yn llai cyfleus.

Cyflwyniad

Cwmpas y Ddogfen

1. Dylid nodi mai er arweiniad yn unig y darperir y Nodyn Cynghori hwn. Nid ddylid ei ddefnyddio yn lle cyngor cyfreithiol annibynnol. Mae'r problemau posibl a amlygir yn enghreifftiau cyffredin. Gallai problemau eraill godi wrth i unrhyw ran o'r broses o fabwysiadu ffyrdd symud yn ei blaen.

2. Mae'r Nodyn Chynghori hwn wedi'i drefnu mewn pedair rhan. Ni fydd pob rhan yn berthnasol i bawb, ond wrth gwrs fe allai pawb fanteisio o ddarllen y ddogfen gyfan. Fel y gall y darllenwr droi eu sylw at yr adran fwyaf priodol iddyn nhw, ar yr adeg iawn, mae pob adran a ddisgrifir isod yn dechrau gydag awgrym o ran pwy fyddai'n manteisio o'i darllen.

3. Dylid nodi:

- nid yw pob ffordd yn addas i'w mabwysiadu, ac nid yw pob preswylydd neu ddatblygwr yn dymuno, neu'n gofyn bod, eu ffyrdd yn cael eu mabwysiadu fel rhan o'r briffordd a gynhelir ar draul y cyhoedd;
- hyd nes bod ffyrdd wedi'u mabwysiadu, y datblygwr a/neu gwmni rheoli penodedig fydd y rheolwr gwaith stryd o hyd. Mae eu cyfrifoldebau'n cynnwys yr holl gyfrifoldebau ac atebolrwydd cyhoeddus cysylltiedig â defnyddwyr eraill yn 'llithro', 'baglu' a 'chwympo' - gweler y ddeddfwriaeth (megis Deddf Atebolrwydd Meddianwyr 1984);
- hyd nes bod ffordd wedi'i mabwysiadu, bydd prynwr unrhyw dŷ ar ddatblygiad tai newydd yn atebol am y ffyrdd mynediad y tu allan i'w heiddo (o'u hadeilad nhw hyd ffin yr eiddo), o safbwynt defnyddwyr eraill yn 'llithro', 'baglu' a 'chwympo'.
- bydd yr holl ffyrdd sy'n dod yn rhai a gynhelir ar draul y cyhoedd yn gost barhaus i'r pwrs cyhoeddus; ac
- mae'r term 'awdurdod lleol' yn y Canllaw hwn yn cyfeirio at swyddogaeth awdurdod priffyrdd lleol mewn awdurdod unedol;
- mae'r ddyletswydd i wella'r ddarpariaeth ar gyfer teithio llesol wrth adeiladu, cynnal a chadw neu wella priffordd yn rhan annatod o greu rhwydweithiau teithio llesol.

Rhannau'r Nodyn Cynghori

Rhan 1 - Gweithrediad Cytundebau Adran 38 (rhwng datblygwyr ac awdurdodau lleol)

a) Darllenwyr awgrymedig - datblygwyr ac awdurdodau lleol.

b) Bydd o ddiddordeb i bobl sy'n prynu tai ar ddatblygiadau newydd a'u cynghorwyr cyfreithiol. Efallai y bydd y rhai hynny sy'n bwriadu prynu tai yn dymuno gofyn i'w cynghorwyr cyfreithiol os oes 'Cytundeb Adran 38' yn ei le.

c) Cytundebau wedi'u gwneud o dan adran 38 Ddeddf 1980 yw'r dull mwyaf cyffredin o fabwysiadu ffyrdd newydd. Mae cytundebau o'r fath yn sicrhau y caiff ffordd ei hadeiladu i'r safon sy'n ofynnol i gael ei mabwysiadu fel rhan o'r rhwydwaith priffyrdd cyhoeddus

Rhan 2 - Cod Gwaith Stryd Preifat (PSWC) a Rhan 2A mabwysiadu stryd breifat ar ôl cwblhad gwaith (Adran 228)

a) Darllenwyr awgrymedig – perchnogion tai unigol neu grŵp o berchnogion tai sydd eisiau i'w stryd breifat gael ei mabwysiadu

b) Mae gweithrediad y 'Cod' hwn yn galluogi'r awdurdod lleol i wella safon strydoedd preifat fel y gellir eu mabwysiadu'n briffyrdd a gynhelir ar draul y cyhoedd.

c) Gan fod y Cod hwn yn rhoi'r grym i'r awdurdod lleol glustnodi'r holl gostau i bob perchennog â ffryntiad, neu 'dalwynebwyr', h.y. tu blaen eu heiddo yn ffinio â'r stryd (fel arfer rhywun sy'n byw ar y stryd), efallai na fydd y broses yn un syml a gall fod yn ddrud ac yn draul fawr ar amser. Argymhellir yn gryf y dylid gweithio'n agos â'r awdurdod lleol a chynghorwyr cyfreithiol.

d) Mae Adran 228 o Ddeddf 1980 yn manylu sut, mewn amgylchiadau penodol, y gellir mabwysiadu ffyrdd newydd pan fo unrhyw waith wedi'i wneud gan yr awdurdod lleol (nid ymgymerwr statudol) mewn stryd breifat. Er enghraifft, gellir ei ddefnyddio os nad oes modd dod o hyd i berchennog y tir; os nad yw'r tir wedi'i gofrestru neu os oes gan ddatblygwr hawl tramwy dros y tir ond nad nhw yw perchennog y tir

Rhan 3 - Cod Taliadau Ymlaen Llaw

a) Darllenwyr arfaethedig - datblygwyr ac awdurdodau lleol.

b) Bwriad y Cod Taliadau Ymlaen Llaw yw rhoi symiau i'r awdurdod lleol, fel y gall, os caiff gais o dan y Cod Gwaith Stryd Preifat, ddefnyddio'r fath symiau i wella'r ffordd gyhoeddus er mwyn hwyluso mabwysiadu heb, neu gyda llai o angen i droi at y rhai â ffryntiad i ariannu'r fath waith.

c) Mae gweithrediad y Cod Taliadau Ymlaen Llaw wedi'i gysylltu â phasio/cymeradwyo cynlluniau adeiladu a gyflwynir o dan y Rheoliadau Adeiladu neu 'hysbysiad cychwynnol' gan arolygydd rheoliadau adeiladu cymeradwy ac nid caniatâd cynllunio.

Rhan 4 - Mabwysiadu ffordd gan ddefnyddio Adran 37 o Ddeddf 1980

a) Darllenwyr awgrymedig - datblygwyr ac awdurdodau lleol. Bydd o ddiddordeb i bobl sy'n prynu tai ar ddatblygiadau newydd a'u cynghorwyr cyfreithiol.

b) Ni wneir unrhyw gytundeb ond gall y perchennog neu'r datblygwr roi gwybod i'r awdurdod lleol o'u bwriadi ofyn bod eu ffordd yn cael ei mabwysiadu.

c) Mae'r rhan hon yn ymwneud ag arfer gorau o dan y fath amgylchiadau, a dylid nodi y gall y broses hon gynnwys anghydfodau hirfaith, a ble bo hynny'n angenrheidiol, ei chyfeirio at y llys.

Trafodaethau buan rhwng y partïon

a) Ar gyfer pob agwedd ar fabwysiadu ffyrdd, mae trafodaethau buan rhwng yr holl bartïon yn ofynnol er mwyn hwyluso proses symlach. Mae hyn yn arbennig o bwysig i'r rhai hynny sy'n prynu tai ar ddatblygiadau preswyl newydd.

b) Dylai ymdriniaeth pob parti fod yn gydweithredol gyda chyfathrebu clir ar bob cam, yn cynnwys rhwng adrannau cynllunio ac awdurdodau priffyrdd, pa un a ydynt yn unedol neu'n weinyddiaethau dwy haen. Bydd gan bob parti eu harbenigedd a'u hymdriniaeth eu hunain y dylid eu cydnabod a'u parchu gan bawb arall cysylltiedig.

c) Mae ymgysylltiad ar y cam prynu tir yn sylfaenol bwysig. Dylai cyd-ymgysylltiad yr awdurdod priffyrdd, yr awdurdod llifogydd lleol arweiniol, y corff cymeradwyo draenio cynaliadwy, cwmni draenio/carthffosiaeth, cwmnïau cyfleustodau, yr awdurdod cynllunio, cynghorau tref/cymuned a'r rhai sydd angen cytuno ar gynlluniau a chynigion, fod yn ganolog i'r broses a ddewiswyd o fabwysiadu ffordd.

d) Dim ond yr awdurdod priffyrdd perthnasol all fabwysiadu stryd breswyl newydd i fod yn rhan o'r briffordd gyhoeddus. Yn y Nodyn Cyngor hwn defnyddir y term 'awdurdod lleol' oherwydd y gall cynghorau sydd hefyd â swyddogaethau eraill gyflawni rôl a swyddogaeth awdurdod priffyrdd. Lle bo swyddogaethau sy'n effeithio ar fabwysiadu ffyrdd yn disgyn o fewn un awdurdod gweinyddu unigol (megis cyngor unedol), dylid dileu unrhyw anghydfod rhwng polisïau a chyngor gwahanol swyddogaethau'r cyngor.

e) Mewn llawer o achosion bydd modd osgoi'r anawsterau a'r rhwystrau rhag mabwysiadu a nodir yn y Nodyn Cynghori hwn os bydd ymgysylltu buan yn digwydd. Mae dyletswydd ar hyrwyddwr datblygiad i geisio'r fath ymgysylltiad ac i bob parti roi cyngor yn seiliedig ar eu maes o arbenigedd. Tra bydd rhai partïon, yn rhesymol, yn codi am y fath gyngor er mwyn talu eu costau, gallai buddsoddiad buan o'r fath fod o fudd i bob parti gan roi mwy o sicrwydd yn y broses.

f) Mae safonau awdurdod lleol ar gyfer mabwysiadu strydoedd yn rhan o'r briffordd gyhoeddus yn dweud y dylai'r strydoedd fod yn addas i'r pwrpas ac y dylent allu ymdopi â'r holl alwadau arnynt, yn cynnwys symudiadau pob math o gludiant, darpariaeth cyfleustodau (gan ystyried y meini prawf bylchiad (**gweler Atodiad E**

ac Atodiad F) a'r meini prawf creu lleoedd. Mae ymgysylltiad buan â'r awdurdodau yn sicrhau y gellir cynnwys y materion hyn o'r cam cynharaf. Ble bynnag bosibl dylai'r fath safonau aros yn gyson o'r cyfnod cyn-ymgeisio, drwy'r broses ymgeisio a thrwy'r prosesau archwilio technegol sy'n gysylltiedig â mabwysiadu.

Mae datblygiadau'n cynnwys buddsoddiad sylweddol; nifer o bartïon yn gorfod gweithio gyda'i gilydd; effeithio ar gymunedau sydd eisoes yn bodoli a chreu cymdogaethau newydd.

1. Rhan 1 - Gweithrediad Cytundebau Adran 38

Cyflwyniad

1.1 Cytundebau wedi'u gwneud o dan Adran 38 Ddeddf 1980 yw'r ffordd fwyaf cyffredin o fabwysiadu ffyrdd newydd. Fe'i defnyddir gan amlaf yn gyda ffyrdd sydd wedi'u cynllunio gan ddatblygwyr ar ddatblygiadau preswyl neu fasnachol newydd. Dylai'r cytundeb hwyluso proses ddidrafferth ar gyfer mabwysiadu ffyrdd. Ni fydd y cytundeb wedi'i derfynu hyd nes bod yr holl ofynion cynllunio perthnasol i briffyrdd wedi'u diwallu. Fodd bynnag, os yn bosibl, fe ddylai trafodaethau fod wedi'u cynnal ar y gofynion ar gyfer y cytundeb drwy gydol y camau cynllunio. Mae'n bwysig bod cyngor yr awdurdod lleol ar ei safonau mabwysiadu, os yw hynny'n rhesymol, yn parhau i fod yn glir ac yn gyson drwy gydol y camau cynllunio a llunio cytundeb.

1.2 Mae'r broses fwyaf cyffredin ar gyfer mabwysiadu ffyrdd sydd eisoes yn bodoli, Adran 37 - Mabwysiadu, yn cael sylw yn Rhan 4 o'r Nodyn Cyngor hwn.

1.3 Unwaith y bydd ffyrdd wedi'u mabwysiadu fel rhan o'r briffordd i'w chynnal ar draul y cyhoedd, cyfeirir atynt yn y Nodyn Cyngor hwn fel 'prifffordd'. Mae'r siart llif ar dudalen 21 yn rhoi trosolwg o'r broses sy'n gysylltiedig â Chytundebau Adran 38.

Adran 38 o Ddeddf Priffyrdd 1980

1.4 Mae Adran 38 o Ddeddf 1980 yn rhoi pwerau i awdurdodau lleol lunio cytundeb i fabwysiadu, a thrwy hynny gynnal, ffordd sydd newydd ei hadeiladu ar draul y cyhoedd.

1.5 Gwneir 'Cytundeb Adran 38' rhwng datblygwr a'r awdurdod lleol, er bod unrhyw ddarpar brynwr hefyd yn debygol o fod â diddordeb, yn enwedig o ran cael gwybod bod cytundeb yn ei le - gweler **Atodiad C**

1.6 Gallai cwblhad y cytundeb fod yn destun prosesau cyfreithiol nad oes gan yr awdurdod lleol unrhyw reolaeth drostynt. Gallai'r fath brosesau fod yn berthnasol i drafodaethau a chytundebau trydydd parti, materion tir, hawddfraint, hawliau preifat, cyfamodau preifat (a'u dilead os bydd angen), caniatâd a chytundebau gollyngiadau draenio ac ati.

1.7 Er mwyn sicrhau y gellir rhoi'r cytundeb ar waith cyn gynted â phosib, dylai datblygwyr sicrhau eu bod wedi ystyried, ar y cam cynharaf bosib, yr holl faterion eraill megis darpariaeth goleuadau stryd (y gall cyngor plwyf, cymuned, tref neu ddosbarth fod yn gyfrifol amdano) a draenio a dŵr wyneb, y bydd o bosibl angen cydsyniad a chaniatâd draenio ar wahân ar eu cyfer.

1.8 Mae Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010 yn ei gwneud yn angenrheidiol i rai ffyrdd penodol sydd wedi'u cynllunio fel rhan o ddatblygiad newydd, oni bai eu bod wedi'u heithrio, fod â system ddraenio gynaliadwy ddigonol (SuDs) ar gyfer dŵr wyneb a gymeradwywyd gan y corff cymeradwyo SuDs (SAB) ac y dylai'r system ddraenio gydymffurfio â'r safonau SuDs. Fodd bynnag, dylid nodi bod safonau priffyrdd yn dal yn berthnasol. Mae ymgysylltiad â'r awdurdod priffyrdd lleol, efallai drwy gyd-gyfarfod cyn gwneud cais, yn hanfodol felly i sicrhau cydymffurfiaeth lawn â safonau priffyrdd a SuDs.

1.9 Yn ychwanegol, gall cynllun a darpariaeth cyfleustodau, eu capasiti rhwydwaith a gosodiad y gwasanaethau effeithio ar gynllun datblygiad a gall methu ag ystyried y fath faterion beri oedi neu amharu ar y broses. Gweler hefyd **Atodiad E**

1.10 Cyn ymrwymo i Gytundeb Adran 38, bydd yn ofynnol i'r awdurdod lleol ofyn bod datblygwyr (neu berchnogion tir os yn wahanol) gael caniatâd cynllunio llawn, neu ganiatâd materion a gedwir yn ôl, lle rhoddwyd caniatâd amlinellol ar gyfer y datblygiad gan yr awdurdod cynllunio perthnasol,

1.11 Efallai y bydd awdurdod priffyrdd lleol yn barod i ddrafftio'r cytundeb a symud ymlaen â chymeradwyaeth dechnegol tra bydd y fath ganiatâd cynllunio yn yr arfaeth. Fodd bynnag mae perygl y gallai'r ymdriniaeth hon arwain at wneud gwaith ofer oherwydd y gallai cynlluniau ffyrdd a rhai darpariaethau cyfreithiol newid cyn y ceir caniatâd cynllunio.

1.12 Bydd unrhyw gyflwyniadau technegol cyn ymgeisio am ganiatâd cynllunio ar fenter y datblygwr a bydd awdurdod lleol yn gweithredu ar sail 'heb-ragfarnu' cyn y ceir caniatâd cynllunio.

1.13 Mae'n debygol y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn gofyn bod gan ddatblygwyr deitl llwyr ar y tir sydd i'w neilltuo'n briffordd, fel bod gan y datblygwr gapasiti cyfreithiol i neilltuo, ond gallant ddewis ystyried teitlau eraill. Dylid trafod hyn gyda'r awdurdod lleol unigol.

1.14 Os nad y datblygwr yw'r perchennog tir yna gall y perchennog tir fod yn rhan o'r Cytundeb Adran 38 i ddibenion neilltuo'r tir angenrheidiol. Yn yr un modd efallai y bydd angen i berchennog tir trydydd parti fod yn rhan o'r Cytundeb Adran 38 i roi gweithred hawddfraint i'r awdurdod priffyrdd lleol i ddibenion draenio neu fynediad. Gall materion cysylltiedig â pherchnogion trydydd parti oedi rhai cytundebau'n sylweddol. Cyfrifoldeb y datblygwr o hyd fydd trafod a sicrhau'r holl gytundebau, hawliau ac ati gyda thrydydd bartïon a thalu'r holl ffioedd neu symiau y bydd ar y trydydd bartïon hyn eu heisiau am yr hawliau hawddfraint.

1.15 Dylid nodi os na all datblygwr gael teitl llwyr, neu os oes pridiant neu anawsterau gyda'r teitl nad ydynt yn dderbyniol i'r awdurdod lleol sy'n golygu

nad oes modd neilltuo'r tir yn briodol i ddibenion priffyrdd gan y datblygwr, mae'n bosibl iawn y bydd y ffyrdd yn aros yn strydoedd preifat (ddim yn cael eu mabwysiadu'n rhan o'r briffordd gyhoeddus i'w cynnal ar draul y cyhoedd). Fe ddylai prynwyr tai fod yn ymwybodol o hyn.

1.16 Cynghorir datblygwyr yn gryf i ystyried goblygiadau cyflwyno cais cynllunio (trafodaeth cyflwyno cais). Fe'u cynghorir yn gryf hefyd i ymgysylltu â'r holl awdurdodau lleol perthnasol yn ystod y broses gynllunio a sicrhau bod unrhyw gynlluniau a dyluniadau a gyflwynir o'r safon gywir.

1.17 Mae'n bwysig hefyd bod cyngor yr awdurdod lleol ynghylch yr hyn y mae modd neu nad oes modd ei fabwysiadu yn parhau i fod yn glir ac yn gyson drwy gydol y broses o gynllunio a llunio cytundeb.

1.18 Gall awdurdodau cynllunio bennu amodau cynllunio penodol ar gyfer cymeradwyo manylion a gallant gynnwys y rhai hynny a nodir yn **Atodiad A**. Argymhellir bod yr holl bartïon (yn cynnwys y datblygwr, yr awdurdod lleol a'r awdurdod llifogydd arweiniol) yn eistedd i lawr gyda'i gilydd i drafod y ffordd ymlaen. Yng Nghymru yn unig, dylid cynnwys y corff cymeradwyo SuDs ar y cam hwn.

1.19 Byddai darpariaeth Cytundeb Adran 38 drafft safonol gan yr awdurdod lleol yn cynorthwyo â'r broses hon. Bydd angen i ddatblygwyr sicrhau bod materion cysylltiedig â dŵr wyneb wedi'u hystyried a'u cyflwyno fel y gellir rhoi'r cyngor priodol.

1.20 Mae Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010 yn berthnasol ac yn gofyn bod angen, oni bai bod eithriad, am gymeradwyaeth system ddraenio gynaliadwy ar gyfer dŵr wyneb gan y corff cymeradwyo SuDs priodol (y cyfeirir ato hefyd fel SAB). Mae disgwyl y bydd draenio dŵr wyneb yn cael ei ystyried ar gamau cynharaf dyluniad safle er mwyn dylanwadu ar gynllun y ffyrdd, ac anogir cydweithio rhwng y SAB, y datblygwr a'r awdurdod priffyrdd lleol.

1.21 Mae'n bwysig bod cydlyniad ac aliniad rhwng gofynion a safonau'r awdurdod llifogydd lleol arweiniol (ALILIA) (i reoli'r perygl o lifogydd), a rhai'r awdurdod priffyrdd lleol o safbwynt nodweddion draenio o fewn yr ardaloedd sydd i'w mabwysiadu'n rhan o'r briffordd. Bydd hyn yn osgoi sefyllfa lle bydd yr ALILIA yn cymeradwyo system sy'n gwneud ffordd yn un nad oes modd ei mabwysiadu o safbwynt awdurdod priffordd, pa fo'r awdurdodau hyn o fewn yr un awdurdod lleol.

1.22 Bydd yr awdurdod lleol yn gallu rhoi gwybod i ddatblygwyr am unrhyw safonau dylunio lleol ar gyfer ffyrdd newydd ar gam cynnar, ynghyd â'r ffioedd cychwynnol/posibl ac unrhyw eitemau a allent ddenu symiau gohiriedig. Dylai cais cynllunio'r datblygwr fod yn seiliedig ar y safonau dylunio hyn.

1.23 Mae'n debyg y bydd gan yr awdurdod lleol ei fanylebau dylunio ac adeiladu ei hun ar gyfer ffyrdd ar ystadau preswyl. Dylai awdurdodau lleol gyhoeddi eu safonau dylunio, gofynion o ran cyflwyniadau technegol, strwythurau ffioedd a symiau gohiriedig er mwyn galluogi datblygwyr i ymgysylltu'n gynharach ac mewn modd gwybodus. Unwaith y maent wedi'u cyhoeddi, dylent sicrhau bod y canllawiau a'r gofynion yn cael eu cadw'n gyfredol a'u diweddaru os bydd safonau lleol neu genedlaethol neu ddeddfwriaeth yn newid.

1.24 Ni ddylai'r *Llawlyfr Dylunio Ffyrdd a Phontydd* (LlDFfPh) fod â fawr ddim perthnasedd (ar wahân i Archwiliadau Diogelwch Ffyrdd GG119) wrth ddylunio ac adeiladu ffyrdd ar ystadau preswyl lle na fydd y traffig yn drwm, er ei bod yn bosib y bydd angen cyfeirio at y LlDFfPh ar gyfer strwythurau isadeiledd priffyrdd mwy cymhleth a ffyrdd meingefn. Gweler Atodiad F- dogfennau eraill ar gyfer canllawiau ar safonau lleol

1.25 Mae safonau LlDFfPh yn fwy tebygol o fod yn berthnasol i waith ar briffyrdd sy'n bodoli, gwelliannau i gyffyrdd a gwaith mawr y byddai angen cytundebau o dan Adran 278 o Ddeddf Priffyrdd 1980 ar eu cyfer.

1.26 Anogir datblygwyr i drafod a chytuno â'r awdurdod lleol pa rannau, os unrhyw rai, o'r LlDFfPh sy'n berthnasol a dylid gwneud hyn ar y cyfle cynharaf.

1.27 Yn ymarferol, os ystyrir safonau dylunio priffyrdd yn gynnar yn y broses ddylunio, gall arbed amser o fewn y broses o ddod i gytundeb a helpu i ddiddymu amodau cynllunio megis y rhai hynny yn **Atodiad A**. Gweler Atodiad F - dogfennau eraill ar gyfer canllawiau ar safonau lleol.

1.28 Dylid nodi y dylid ymrwymo i Gytundeb Adran 38 dim ond os yw'r ffyrdd dan sylw yn cysylltu'n uniongyrchol â stryd neu ffordd sydd wedi'i mabwysiadu neu ffyrdd eraill sydd eisoes yn destun Cytundeb Adran 38.

1.29 Lle bo stryd newydd yn cysylltu â Chilffyrdd Sydd ar Agor i Unrhyw Draffig, byddai'r rhan fwyaf o awdurdodau priffyrdd yn gofyn bod y Cilffyrdd yn cael eu huwchraddio a'u gwella hyd eu safonau mabwysiadu nhw o dan Gytundeb Adran 278. Ni fyddai Cytundeb Adran 38 yn cael ei gwblhau cyn cwblhad y Cytundeb Adran 278 cysylltiedig.

Cymeradwyaeth Dechnegol

1.30 Unwaith y ceir caniatâd cynllunio a'r datblygwr yn penderfynu cynnig ffyrdd newydd i'w mabwysiadu gan awdurdod lleol, mae'n debygol y bydd yr awdurdod lleol yn gofyn bod 'cyflwyniad technegol' yn cael ei ddarparu.

1.31 Mae hyn yn debygol o gynnwys pecyn o ddyluniadau sy'n dangos sut y mae'r datblygwr yn bwriadu adeiladu'r ffyrdd. Mae'n rhaid iddo fod y gyson â safonau dylunio'r awdurdod lleol. Mae **Atodiad D** o'r Nodyn Cyngor hwn yn rhoi arweiniad ar natur a graddau'r dyluniadau a'r dogfennau sydd eu hangen ar gyfer cyflwyniad technegol.

1.32 Dylid nodi nad yw'n hanfodol cael caniatâd cynllunio cyn y gellir ystyried cyflwyniad technegol, ond mewn rhai achosion ni fydd awdurdod lleol yn dymuno symud ymlaen os yw'n ystyried y byddai hynny'n niweidiol i'w safiad ar y cynnig neu os yw'n ystyried y gallai trydydd parti ystyried bod gwrthdaro buddiannau. Yn ogystal, efallai na fydd cyflwyniadau technegol cyn caniatâd cynllunio yn cynnwys yr holl ofynion cynllunio a gallai hynny arwain at wneud gwaith ofer

1.33 Yn Atodiad D ceir gwybodaeth ar yr hyn sydd ei angen ar gyfer cyflwyniad technegol, yn cynnwys enghreifftiau 'arfer gorau'. Fodd bynnag, dylid pwysleisio y bydd gan bob awdurdod lleol eu gofynion cyflwyno eu hunain, a fydd yn cyd-fynd â'u dyletswyddau cyfreithiol, eu safonau dylunio a'u polisïau ar

gyfer mabwysiadu. Cynghorir datblygwr yn gryf i weithio gyda'r awdurdod lleol ar gam cynnar er mwyn sefydlu beth yw'r rhain ac i osgoi gwaith ofer.

1.34 Bydd ar awdurdod priffyrdd lleol angen tystiolaeth ysgrifenedig y cafwyd yr holl ganiatâd, hawddfreintiau a chydsyniad ar gyfer draeniad priffyrdd arfaethedig gan y corff priodol. Gall y rhain gynnwys Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC), yr awdurdod llifogydd lleol arweiniol, y corff cymeradwyo SuDs, y bwrdd draenio, y perchennog tir (glan afon neu fel arall) y gallai dŵr o'r briffordd arfaethedig redeg drwyddo neu gwmni dŵr ac ati.

1.35 Dylid nodi ei bod yn bosibl iawn y bydd rhai awdurdodau lleol yn codi am y gwaith o wirio'r dyluniad arfaethedig ac y bydd rhai eisiau'r taliad ymlaen llaw. Am y rheswm hwnnw anogir cysylltiad buan â'r awdurdod lleol.

1.36 Gall oedi ddigwydd os nad yw'r awdurdod lleol yn derbyn y ffi gywir gan y datblygwr ar yr adeg iawn.

1.37 Bydd ar y datblygwr angen 'cymeradwyaeth dechnegol' gan yr awdurdod lleol. Gall hon fod yn broses hirfaith os nad yw'r darluniadau a gyflwynir o safon dderbyniol a/neu ddim yn diwallu'r safonau dylunio. Anogir y datblygwr yn gryf felly i sicrhau bod y darluniadau'n cwrdd â gofynion yr awdurdod lleol. Mae'n annhebygol iawn y bydd awdurdod lleol yn ymrwymo i Gytundeb Adran 38 heb 'gymeradwyaeth dechnegol'.

1.38 Bydd y rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn gofyn bod gan y datblygwr deitl llwyr (gweler paragraff 1.13 uchod) ar y tir y bwriedir i'r ffyrdd redeg drosto

1.39 Os nad y datblygwr sydd piau'r tir dan sylw, daw'r sawl sydd yn berchen arno'n rhan o'r Cytundeb Adran 38 i ''neilltuo'r' tir fel priffordd. Dylid cadw tir o'r fath (a neilltuwyd fel priffordd) i'r pwrpas hwnnw ac ni ddylid ei werthu i bartïon cyfagos neu drydydd partïon. Mae'n bosibl y gall awdurdod lleol, mewn amgylchiadau eithriadol ystyried teitl arall i'r tir. Bydd angen trafod y teitl angenrheidiol gyda'r awdurdod lleol unigol.

1.40 Os yw tir yn cael ei ddatblygu dan drwydded gan Homes England (neu asiantaeth olynol), byddai Homes England yn rhan o'r Cytundeb Adran 38. Mewn achosion o'r fath mae'n gyffredin i'r teitl aros gyda Homes England yn hytrach na'r datblygwr.

Archwiliadau Diogelwch ar y Ffyrdd

1.41 Mae'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol erbyn hyn yn gofyn bod dyluniad ffyrdd newydd yn destun 'archwiliad diogelwch ar y ffyrdd' yn unol â GG119 o'r ***Llawlyfr Dylunio Ffyrdd a Phontydd.*** Os yw awdurdod lleol y credu y byddai angen archwiliad diogelwch ar y ffyrdd ar adeg cyflwyniad technegol dylai sicrhau y caiff yr archwiliad ei gynnal ar y cam cynllunio gan y gall y fath archwiliadau (sy'n ffurfio rhan o archwiliad ansawdd fel y mae'r Llawlyfr Strydoedd yn ei hyrwyddo) ddylanwadu'n uniongyrchol ar gynllun strydoedd a chyffyrdd arfaethedig.

1.42 Gall archwiliad diogelwch ar y ffyrdd cam 1 ar y cam cynllunio hysbysu dyluniad a dewisiadau o ran lliniaru peryglon ar gyffyrdd a lleihau'r risg o newidiadau sylweddol ar y cam dylunio manwl.

1.43 Gellir cynnal archwiliadau diogelwch ar y ffyrdd ar bedwar cam y broses dylunio ac adeiladu:

- Dyluniad cychwynnol;
- Dyluniad manwl;
- Yn fuan ar ôl adeiladu; a
- 12 i 36 mis ar ôl i'r ffyrdd gael eu hagor i ddefnyddwyr

1.44 Cynghorir y datblygwr i gysylltu â'r awdurdod lleol yn gynnar er mwyn gweld beth yw'r gofynion o ran archwiliadau diogelwch ar y ffyrdd.

1.45 Dylid pwysleisio nad oes unrhyw ofyniad am archwiliadau diogelwch ar y ffyrdd yn Neddf 1980 a'i bod y bosibl na fydd eu hangen ym mhob achos. Dylai ceisiadau am y fath broses fod yn rhesymol ac yn gymesur. Gellir eu defnyddio i benderfynu a fydd y dyluniad y mae'r datblygwr yn ei gynnig yn ddiogel i bawb sy'n defnyddio'r ffordd. Bydd ar ddatblygwyr ddyletswydd i ddarparu asesiad iechyd a risg, y cyfeirir ato weithiau fel y 'ffeil iechyd a diogelwch', yn unol â Rheoliadau Adeiladu (Dylunio a Chynnal a Chadw) SI 2015/51.

Rhan 3 - Cod Taliadau Ymlaen Llaw (CTYLl)

1.46 Bydd (CTYLl) yn berthnasol os yw'r datblygwr yn gwneud cais am 'gymeradwyaeth rheoliadau adeiladu', a chaiff cynlluniau eu cymeradwyo ar gyfer adeiladau ar y datblygiad cyn llofnodi Cytundeb Adran 38 ar gyfer mabwysiadu'r ffyrdd newydd o fewn y datblygiad. I gael rhagor o wybodaeth ar y CTYLl gweler Rhan 4 o'r Nodyn Cyngor hwn.

Ymrwymo i gytundeb Adran 38

1.47 Bydd angen i'r datblygwr roi gwybodaeth benodol i'r awdurdod lleol fel y gellir drafftio'r Cytundeb Adran 38 ar gyfer y datblygiad. Bydd hyn yn cynnwys copïau o'r dyluniadau sydd wedi cael cymeradwyaeth dechnegol, prawf o berchnogaeth tir ac ati. Mae'n hollbwysig fod y datblygwr yn cysylltu â'r awdurdod lleol perthnasol i gael copi o'r Cytundeb Adran 38 safonol a rhestr o'r dogfennau angenrheidiol

Taliadau i'r Awdurdod Lleol

1.48 Mae'n annhebygol iawn y bydd awdurdod lleol yn cwblhau Cytundeb Adran 38 hyd nes y telir yr holl ffioedd a bod 'bond' yn ei le ar gyfer costau llawn adeiladu'r ffyrdd newydd yn y datblygiad. Gweler **Atodiad B**.

1.49 Dylai'r awdurdod lleol roi gwybodaeth glir ynghylch bond o ba fath fyddai'n dderbyniol yn ogystal â dweud ar ba gamau y bydd canran, rhan neu'r holl fond yn cael ei ddychwelyd.

1.50 Mae llawer o awdurdodau lleol yn lleihau bondiau i 25% o gostau llawn y gwaith a gyfrifwyd ganddynt ynghyd â gwerth y swm gohiriedig drwy gydol y cyfnod cynnal a chadw/cywiro diffygion.

1.51 Ar gynlluniau mawr, efallai y bydd rhai awdurdodau lleol yn cytuno ar gamau ardystiedig eraill o'r adeiladu i hwyluso adolygiad o, neu ostyngiad yng ngwerth y bond.

1.52 Dylai gwerth y bond adlewyrchu cost adeiladu a chwblhau'r ffyrdd i'r awdurdod lleol yn unol â'r manylion sydd wedi cael cymeradwyaeth dechnegol pe bai'r datblygwr yn methu â diwallu ei rwymedigaethau.

1.53 Fe allai gwerth y bond fod yn wahanol i'r costau adeiladu a chwblhau'r ffordd/ffyrdd i'r datblygwr

1.54 Mae rhai awdurdodau lleol yn defnyddio ymdriniaeth seiliedig ar risg i gyfrifo gwerth bondiau tra bo eraill yn defnyddio cyfraddau unionlin. Yn unrhyw achos dylid cyhoeddi a chynnal methodoleg a meini prawf yr awdurdod lleol.

1.55 Bydd y rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn cynnwys gwerth unrhyw symiau gohiriedig yn y bond i sicrhau y diogelir y pwrs cyhoeddus mewn achos o ddiffygdalu ar ran y datblygwr

1.56 Dylai'r awdurdod lleol roi gwybodaeth glir ynghylch lefelau ac amseriad y ffioedd angenrheidiol, sy'n debygol o gynnwys, ond ni fydd yn gyfyngedig i'r costau sy'n gysylltiedig â gwirio dyluniadau, paratoi'r cytundeb cyfreithiol ac archwilio safleoedd. Dylid pwysleisio y dylai lefel y costau a bennir fod yn rhesymol ac yn gymesur. Gweler hefyd y wybodaeth am ffioedd yn **Atodiad B**

1.57 Ni ddylai'r datblygwr ddechrau ar y gwaith o adeiladu'r ffordd oni bai:

- Bod yr awdurdod lleol wedi cyflawni'r holl amodau cynllunio cyn-cychwyn a allent rwystro'r gwaith adeiladu rhag cychwyn (gweler hefyd Cychwyn Datblygiad isod).
- yr awdurdod lleol wedi rhoi cymeradwyaeth dechnegol;
- yr holl ffioedd wedi'u talu;
- Cytundeb Adran 38 yn ei le;
- bond wedi'i dderbyn;
- y datblygwr wedi bodloni unrhyw ofynion eraill penodol i'r awdurdod lleol.

1.58 Ni ddylai unrhyw ofynion eraill gan yr awdurdod lleol fod yn fwy na'r hyn a nodir yn Neddf 1980 neu ddeddfwriaeth neu ddyletswyddau cyfreithiol eraill. Gallant gynnwys neilltuo lle ar y briffordd bresennol, os yw hyn yn angenrheidiol i alluogi gwneud y gwaith; cymeradwyo'r contractwr penodedig yn ogystal â'r angen i drefnu cyfarfod cyn-cychwyn ac ati.

1.59 Y datblygwr fydd bob amser y gyfrifol am oruchwylio'r gwaith o ddydd i ddydd, cywirdeb unrhyw fesuriadau ac ati yn ogystal ag ansawdd y deunyddiau adeiladu a ddefnyddir. Fodd bynnag bydd yr awdurdod lleol yn archwilio'r gwaith ar wahanol gamau. Bwriad yr archwiliadau hyn yw sicrhau bod yr awdurdod lleol yn fodlon â safon y gwaith, cydymffurfiaeth â'r dyluniadau a'r manylion a gafodd gymeradwyaeth dechnegol (a fydd o bosibl wedi'u diwygio'n rhesymol drwy gytundeb â'r awdurdod lleol oherwydd cyflwr ac amgylchiadau'r safle) er mwyn sicrhau bod y ffyrdd yn cael eu hadeiladu yn unol â'r Cytundeb Adran 38.

1.60 Dylai Awdurdodau Lleol gyhoeddi canllawiau ac yna'n eu cadw'n gyfredol o ran newidiadau mewn safonau neu ddeddfwriaeth lleol a chenedlaethol. Dylent ofalu bod cytundebau'n nodi'n glir gyfrifoldebau datblygwyr o ran goruchwylio'r gwaith a rôl peiriannydd yr awdurdod lleol ar y safle.

1.61 Dylai awdurdod lleol fod yn glir ynghylch unrhyw nodweddion neu ddeunyddiau a allent ddenu symiau gohiriedig a dylai gyhoeddi ei ffioedd ar gyfer y fath nodweddion a'r rhesymeg dros ofyn am y symiau hyn. Mae'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn gofyn am y fath symiau wrth fabwysiadu ffyrdd ond byddant yn gofyn bod eu gwerth yn cael ei gynnwys o fewn gwerth y bond.

1.62 Anogir pob parti i ddiwallu eu cyfrifoldebau perthnasol mewn modd amserol er mwyn osgoi oedi gormodol.

Cychwyn y Datblygiad - mynediad i'r safle gan ddefnyddio amrywiol drwyddedau a Chytundebau Adran 278

1.63 Mae cychwyn datblygiad wedi'i reoli gan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

1.64 Er nad yn rhywbeth a argymhellir, gall datblygwr gychwyn eu datblygiad ar eu tir cyn sefydliad Cytundeb Adran 38. Fodd bynnag gall y materion canlynol ddylanwadu ar hyn:

- yr awdurdod cynllunio wedi diwallu'r holl amodau cynllunio cyn-cychwyn
- Mynedfa dros dro briodol a diogel i'r safle adeiladu wedi'i chreu Yn y rhan fwyaf o achosion bydd y fynedfa yn lleoliad y fynedfa barhaol ond gall y fath waith fod yn aberthol Os bydd y fynedfa i'r gwaith adeiladu mewn lleoliad gwahanol efallai y bydd angen caniatâd cynllunio ac yn unrhyw achos bydd angen cytundeb yr awdurdod lleol ar gyfer unrhyw waith ar y briffordd.
- Ble bo hynny'n berthnasol dylid talu swm hysbysu'r Cod Taliadau Ymlaen Llaw cyn cychwyn unrhyw waith ar adeilad newydd a
- Cydymffurfiaeth â hysbysu o dan Ddeddf Ffyrdd Newydd a Gwaith stryd 1991 (fel y'i diwygiwyd) neu fel y caniateir o dan Ddeddf Rheoli Traffig 2004. Efallai y bydd rhai hawlenni'n cyfyngu ar oriau gwaith sy'n effeithio ar lif rhydd traffig.

1.65 Ni chaiff unrhyw waith gan ddatblygwyr gychwyn o fewn neu ar unrhyw briffordd heb ganiatâd yr awdurdod lleol Dylid trafod mynediad i'r safle adeiladu gyda'r awdurdod lleol a rhaid iddo gael ei awdurdodi ganddyn nhw. Bydd mynediad yn cael ei awdurdodi ar ddisgresiwn yr awdurdod lleol a bydd yn destun:

- Trwydded o dan Adran 171 o ddeddf 1980. Mae trwyddedau o'r fath yn caniatáu gwneud gwaith dros dro ar briffordd a fydd wedyn yn cael ei chlirio a'i hadfer. Efallai y bydd y drwydded yn pennu hyd a natur y mynediad a'r adferiad dilynol.
- Trwydded o dan Adran 184 o Ddeddf 1980. Gall hon fod at ddefnydd cerbydau yn unig a gellir hefyd ei defnyddio ar gyfer lledu mynedfa gerbydau breifat. Gall y drwydded bennu hyd a graddau'r gwaith

- Cytundeb o dan Adran 278 o Ddeddf 1980. Fel rhan o gytundeb o'r fath bydd yn rhaid cyflwyno manylion am adeiladwaith mynedfeydd gwaith parhaol ar briffordd mewn cydymffurfiaeth â safonau cenedlaethol a lleol, os yn berthnasol, â'r caniatâd cynllunio.
- Gofynion gwaith stryd o dan Ddeddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991 (fel y'i diwygiwyd) a Deddf Rheoli Traffig 2004 (fel y'i diwygiwyd); a
- Bod yr awdurdod lleol wedi cymeradwyo'r contractwr a benodwyd i weithio ar y briffordd lle bo hynny'n berthnasol.

1.66 Yn amodol ar fodloni'r meini prawf uchod, ymgymerir â'r holl waith o fewn datblygiad ar fenter y datblygwr.

1.67 Mewn rhai achosion os yw Cytundeb Adran 38 yn cael ei ystyried ond heb ei gwblhau eto, ac yn amodol ar ffi briodol, efallai y bydd yr awdurdod lleol yn cytuno i archwilio'r fath waith ar sail heb ragfarnu. Gall archwiliadau o'r fath fod yn gyfyngedig o ran cwmpas a hyd.

1.68 Pan fydd cymeradwyaeth dechnegol wedi'i rhoi a'r Cytundeb Adran 38 wedi'i gwblhau mae'n bosibl y bydd angen addasu gwaith i gydymffurfio â'r gymeradwyaeth dechnegol ac efallai y bydd angen profi'r gwaith fel sy'n briodol i gadarnhau cydymffurfiaeth â manyleb a gymeradwywyd.

1.69 Mae'n bosib y bydd rhai awdurdodau lleol yn mynnu eu bod nhw'n ymgymryd â dyluniad ac adeiladwaith gwaith ar y briffordd eu hunain o dan Adran 278 o Ddeddf 1980

Cynnal a mabwysiadu'r ffordd

1.70 Unwaith y bydd yr adeiladwaith a'r cynllun ffyrdd fwy neu lai wedi'u cwblhau, a bod yr awdurdod lleol yn fodlon eu bod yn cwrdd â'u safonau, yn cynnwys yr angen am archwiliad diogelwch ar y ffyrdd cam 3 os yn briodol, bydd yr awdurdod lleol yn cyflwyno 'tystysgrif gyntaf' i'r datblygwr. Gellir hefyd cyfeirio at y 'dystysgrif gyntaf' fel tystysgrif o 'gwblhad sylweddol' neu 'gwblhad ymarferol'.

1.71 Unwaith y bydd y cam hwn wedi'i gwblhau a'r dystysgrif briodol wedi'i chyflwyno, disgwylir y bydd yr awdurdod lleol yn lleihau swm y bond y mae'n ei ddal yn unol â'r cytundeb.

1.72 Ar ôl cyflwyno'r dystysgrif briodol y datblygwr fydd yn gyfrifol am gynnal y gwaith mewn cyflwr da a diogel am gyfnod penodol. Gelwir y cyfnod hwn 'gyfnod cynnal'.

1.73 12 mis yw'r cyfnod hwn fel arfer ond fe allai awdurdodau lleol dderbyn cyfnodau cynnal byrrach mewn rhai achosion. Efallai y bydd angen cyfnodau cynnal hirach, e.e. 24 mis, ar gyfer archwiliadau diogelwch cam 4 a'r gwaith cysylltiedig. Mae cyfnodau hirach o'r fath hefyd yn cyd-fynd â chyfnodau gwarant gwaith stryd. Dylai awdurdodau lleol gyhoeddi canllawiau lleol ar eu gofynion o ran cyfnodau cynnal.

1.74 Ar ddiwedd y cyfnod cynnal bydd disgwyl i'r datblygwr unioni unrhyw ddiffygion yn adeiladwaith y ffyrdd y bydd yr awdurdod lleol yn eu dynodi a mynd i'r afael ag unrhyw faterion sy'n codi yn sgil archwiliadau diogelwch y ffyrdd cam 4.

1.75 I gyrraedd cam mabwysiadu'r cytundeb, bydd ar yr awdurdod lleol angen bod yn dawel ei feddwl bod unrhyw ddiffygion yn y briffordd dan sylw wedi cael sylw. Bydd arno hefyd angen bod yn sicr bod unrhyw symiau gohiriedig wedi'u talu.

1.76 Mae'n bosibl y bydd yn ofynnol i'r datblygwr roi cadarnhad i'r awdurdod lleol fod y draenio/carthffosiaeth wedi'i fabwysiadu gan y corff perthnasol.

1.77 Ers cyflwyniad Deddf 1980, mae'r gofynion o ran ymdrin â dŵr wyneb a draenio wedi newid. Mae'n rhaid dilyn y ddeddfwriaeth gyfredol.

1.78 Mewn rhai achosion lle mae draeniad yn destun cytundeb mabwysiadu draeniad gyda'r corff priodol, ond nad yw wedi'i fabwysiadu gyda'r corff hwnnw, gall yr awdurdod lleol gytuno i fabwysiadu'r ffordd yn amodol ar drwydded o dan Adran 50 o Ddeddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991 ar gyfer y draeniad dan sylw. Mae cyfyngiadau i drwyddedau o'r fath ac nid ydynt yn ateb parhaol mewn achosion o'r fath. Mae rhagor o gyngor ar y defnydd o drwyddedau Adran 50 a'u cyfyngiadau i'w weld yn **Atodiad E**

1.79 O ran cyfleustodau eraill (nwy, dŵr, trydan, telathrebu ac ati) byddai'r awdurdod lleol eisiau sicrwydd bod y fath gyfarpar wedi'i dderbyn gan y corff/cwmni priodol (os na chafodd y cyfarpar ei osod gan y cwmni mabwysiadu) er mwyn sicrhau nad oes unrhyw waith nad yw wedi'i gwblhau eto a allai effeithio ar wynebu'r ffordd/ffyrdd dan sylw. Mae hyn yn lleihau'r perygl y bydd strydoedd sydd newydd eu mabwysiadu'n destun gwaith gan gwmni cyfleustodau sy'n creu gwendidau a rhwymedigaethau cynnal a chadw posibl ar wyneb ffordd honno.

1.80 Mewn rhai achosion efallai y bydd yr awdurdod lleol yn dymuno ystyried cyfyngu ar gwblhad gwaith am gyfnod o amser drwy gyflwyno hysbysiad o dan Adran 58 o Ddeddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991.

1.81 Os, am ba bynnag reswm, bod cyfarpar/gwasanaethau sy'n eiddo i bartïon heblaw 'r ymgymerwyr statudol yn bodoli o fewn y briffordd arfaethedig, byddai ar yr awdurdod lleol angen trwyddedau o dan Adran 50 o Ddeddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991 ar gyfer y cyfarpar hwnnw.

1.82 Dylai datblygwyr ofalu bod trefniadau digonol, cadarn wedi'u sefydlu ar gyfer cynnal y fath gyfarpar am byth, er mwyn sicrhau'r awdurdod priffyrdd nad oes perygl i gadernid ac addasrwydd strwythurol y ffordd. Dylai trefniadau o'r fath gynnwys cwmni rheoli wedi'i gyfansoddi'n briodol.

1.83 Os na all datblygwr ddangos trefniadau rheoli cadarn a digonol, gall awdurdod lleol ofyn am fond neu swm gohiriedig ar gyfer unrhyw ofynion cynnal a chadw yn y dyfodol. Gweler hefyd **Atodiad E** - ynghylch y defnydd o, a chyfyngiadau Trwyddedau Adran 50.

1.84 Mae Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Dŵr a Llifogydd 2010, a gyflwynodd ddarpariaeth a mabwysiad draenio dŵr wyneb gan y corff cymeradwyo SuDs, yn berthnasol. Mae cyrff cymeradwyo SuDs wedi'u heithrio rhag mabwysiadu unrhyw ran o system ddraenio gynaliadwy y mae awdurdod priffordd eisoes yn gyfrifol amdani (h.y. elfennau SuDs sy'n draenio dim ond ffyrdd a gynhelir yn gyhoeddus, y mae awdurdod priffyrdd yn dueddol o fod yn gyfrifol amdanynt), ond efallai y bydd gofyn i'r corff cymeradwyo SuDs fabwysiadu SuDs ar neu ar

hyd ffyrdd preifat sy'n gwasanaethu mwy na 2 eiddo dan berchnogaeth luosog. Anogir datblygwyr i ymgynghori â'r Corff Cymeradwyo SuDs (SAB) ar gam cynnar iawn yn y broses ddatblygu o ran darpariaeth systemau draenio cynaliadwy ac eglurder o ran eithriadau ac ati. Oni bai eu bod wedi'u heithrio, bydd ar bob datblygiad newydd o fwy nag un tŷ annedd neu sydd ag ardal o 100m2 neu fwy angen Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDs) ar gyfer dŵr wyneb a gymeradwywyd gan SAB. Am wybodaeth gyffredinol ar ofynion SuDs yng Nghymru gofalwch eich bod yn gwirio'r gofynion presennol sydd i'w gweld ar wefan Llywodraeth Cymru.

1.85 Bydd angen cadarnhad bod y Gwasanaeth Tân ac Achub perthnasol wedi gwirio bod unrhyw hydrant tân a osodwyd yn dderbyniol at eu defnydd nhw.

1.86 Awgrymir bod datblygwyr yn ymgynghori â'r awdurdod llifogydd lleol arweiniol mewn perthynas ag ymdrin â dŵr wyneb a'r SAB ar gyfer systemau draenio cynaliadwy, yn ogystal â darllen y wybodaeth ddiweddaraf a fydd ar gael ar wefannau Llywodraeth Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru.

1.87 Ni fwriadwyd y safonau hyn i fod yn berthnasol i'r rhwydwaith cefnffyrdd a reolir gan Lywodraeth Cymru.

1.88 Dylai'r Awdurdod Lleol, yn unol â'r Cytundeb Adran 38, ddileu unrhyw fond sy'n weddill a chyhoeddi 'tystysgrif derfynol' Cyfeirir at hyn weithiau fel y 'dystysgrif fabwysiadu'.

1.89 O ddyddiad cyhoeddi'r 'dystysgrif derfynol' bydd y ffyrdd yn cael eu mabwysiadu ac yn dod yn briffyrdd a gynhelir ar draul y cyhoedd.

Gall stryd sydd wedi'i mabwysiadu fod ar sawl ffurf ond fe ddylai, yn anad dim arall, fod yn ddiogel ac yn addas i'r pwrpas

Siart Llif ar gyfer mabwysiadu ffyrdd gan ddefnyddio Adran 38 o ddeddf Priffyrdd 1980 fel y manylwyd yn yr adran uchod

AMSERLEN

Yn dibynnu ar y broses gynllunio

Penodol i’ r cynllun

Isafswm o 3 mis

CAM CYNLLUNIO

Datblygwr yn bwriadu adeiladu ffordd newydd fel rhan o ddatblygiad a/neu wneud newidiadau i briffordd sydd eisoes yn bodoli

Ymgysylltiad cyn cyflwyno cais cynllunio rhwng yr awdurdod priffyrdd, yr awdurdod cynllunio, datblygwr a chwmni dŵr/carthffosiaeth

Cais Cynllunio wedi’i wneud. Sylwadau ymgynghorai statudol yr Awdurdod Priffyrdd. Gellir cynnal Archwiliad Diogelwch ar y Ffyrdd Cam 1

Gweler Adran 3 o’r Nodyn Cyngor hwn

Caniatâd Cynllunio’n cael ei roi gydag amodau priffyrdd ynghlwm wrtho. Cymeradwyaeth SAB

CAM DYLUNIO

Y Datblygwr yn gwneud cyflwyniad technegol Adran 38 / 278 yn unol â’r gofynion a gyhoeddwyd gan yr awdurdod lleol (gweler Atodiad D).

Yr awdurdod lleol yn nodi eu costau / amcangyfrif am ddim wedi’i ddarparu

Y Datblygwr yn talu’r ffioedd

Archwiliad Diogelwch ar y Ffyrdd Cam 2 yn cael ei gynnal ar y dyluniadau cychwynnol a gymeradwywyd.

Yr awdurdod lleol yn rhoi cymeradwyaeth dechnegol

Angen cymeradwyaeth SuDs/SAB cyn i unrhyw waith adeiladu gychwyn

Cytundebau cyfreithiol wedi’u drafftio*

Bond a ffioedd wedi’u talu. Cytundeb Adran 38 wedi’i gwblhau

Cod Taliadau ymlaen llaw Wedi’i ddychwelyd

CAM ADEILADU

Gofynion cyn-cychwyn wedi’u bodloni (dyluniadau rheolaeth traffig/cymeradwyo contractwr/ rhoi cyhoeddusrwydd i’r gwaith ac ati)

Gwaith Adeiladu’n Dechrau. Gwaith yn cael ei archwilio gan yr awdurdod lleol

Gwaith wedi’i gwblhau. Archwiliad Diogelwch ar y Ffyrdd cam 3 yn cael ei gynnal os oes angen

Tystysgrif yn cael ei chyflwyno. Canran y bond yn cael ei ostwng

Gwaith yn mynd drwy gyfnod cynnal o o leiaf 12 mis

Gwaith wedi’i archwilio, gwaith adferol wedi’i gwblhau. Archwiliad Diogelwch ar y Ffyrdd Cam 4 yn cael ei gynnal os oes angen

Y datblygwr yn cydymffurfio â’r holl rwymedigaethau o dan y Cytundeb Adran 38. Talu’r symiau gohiriedig. Yr awdurdod lleol yn cyflwyno’r dystysgrif derfynol /tystysgrif fabwysiadu.

Priffordd a Gynhelir ar Draul y Cyhoedd

* Gall y broses cytundeb cyfreithiol redeg ochr yn ochr â’r broses Archwiliad Technegol. Fel arfer mae angen Cytundeb(au) Mabwysiadu Draenio cyn y gellir cwblhau Cytundeb Adran 38.

**Bydd rhai Awdurdodau’n derbyn cyfnodau cynnal byrrach, neu efallai y byddant yn galw am gyfnodau cynnal hirach. Dylai canllawiau lleol nodi hyn yn glir. Archwiliadau Diogelwch y Ffyrdd fel sy’n ofynnol gan awdurdodau lleol unigol

Rhan 2 - Cod Gweithrediad Gwaith Stryd Preifat (PSWC) (Adrannau 205 i 218) a Rhan 2(A) gweithrediad Adran 228 - mabwysiadu ar ôl cwblhad gwaith stryd

Cyflwyniad

2.1 Mae gan awdurdod lleol hawl i 'godi safon' strydoedd preifat o dan Adrannau 205 a 218 o Ddeddf 1980. Gallant wneud gwaith i godi strydoedd preifat i safon ddigon da i'w mabwysiadu. Bydd cwblhad effeithiol gwaith o dan y Cod Gwaith Stryd Preifat (PSWC) yn golygu y daw stryd breifat yn briffordd a gynhelir ar draul y cyhoedd.

2.2 Defnyddir y PSWC mewn amgylchiadau prin, yn bennaf oherwydd costau ac amser i'r rhai hynny a fydd yn y pen draw yn manteisio ar fabwysiadu'r strydoedd dan sylw. Dylid nodi na fydd stryd wedi'i mabwysiadu'n derfynol hyd nes y cyflwynir Hysbysiad o dan Adran 228 o Ddeddf 1980 ac y gallai mabwysiadu fethu ar y pwynt hwn.

2.3 Mae gan awdurdod lleol bŵer i neilltuo peth o'r gost, neu'r gost gyfan i bob perchennog sydd â ffryntiad. Mae hyn yn golygu rhywun y mae eu heiddo'n uniongyrchol wynebu/ffinio â'r stryd breifat, pa un a yw'r fath ffryntiad yn darparu unrhyw fuddion i'r preswylydd o ran mynediad mewn car neu ar droed ai peidio. Mae hyn hefyd yn cynnwys y rhai hynny sydd heb ffryntiad ond a fyddai, ym marn yr awdurdod lleol, yn cael budd o wella safon a mabwysiadu'r stryd breifat.

2.4 Mae'n annhebygol iawn y bydd yr awdurdod lleol yn gallu rhoi unrhyw amseriad ar gyfer y broses Cod Gwaith Stryd Breifat. Bydd pob cais unigol yn wahanol, ond mae'r siart llif yn rhoi darlun o'r broses y dylid ei dilyn.

2.5 Nid yw'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn penderfynu defnyddio'r pwerau yn Adrannau 205 i 218 o Ddeddf 1980 oni bai:

- Y cysylltwyd â hwy, er enghraifft drwy ddeiseb gan gyfran uchel o'r rhai hynny sy'n dymuno gweld y stryd breifat yn cael ei mabwysiadu. Mae hyn fel arfer yn tua 80-100% o'r bobl â'u heiddo â ffryntiad â'r stryd.
- Bod dealltwriaeth o'r angen, ac ymrwymiad gan yr unigolion hyn i dalu am yr holl waith, namyn unrhyw swm sydd gan yr awdurdod lleol God Taliadau Ymlaen Llaw cysylltiedig a'r prosesau cymeradwyo cyfreithiol, gweinyddol a thechnegol perthnasol, waeth beth yw'r canlyniad.
- Bod gan y rhai sy'n dymuno i'r ffordd gael ei **mabwysiadu** deitl cyfreithiol dros y tir y mae'r stryd breifat yn rhedeg drosto, a'r eiddo â ffryntiad neu eiddo a fydd yn cael budd/mynediad o'r stryd breifat;

- Y stryd breifat yn cysylltu'n uniongyrchol â stryd sydd eisoes wedi'i mabwysiadu (gw. Adran 219(4)(f) o Ddeddf 1980);
- Y stryd breifat yn cydymffurfio â, neu gellir ei huwchraddio i gydymffurfio â safonau mabwysiadu ffyrdd yr awdurdod lleol o ran cynllun ac adeiladwaith. Dylid nodi y gallai'r addasiadau angenrheidiol i godi stryd breifat i safon addas i'w mabwysiadu fod yn helaeth ac y gallai olygu bod yn rhaid symud neu ddargyfeirio cyfarpar cyfleustodau; ac
- Y byddai stryd breifat, o'i mabwysiadu, yn darparu buddion cyhoeddus ehangach digonol

Proses

2.6 Mewn rhai achosion efallai y bydd trydydd bartïon yn cwyno am, neu'n gwrthwynebu'r camau arfaethedig. Yn y rhan fwyaf o achosion byddai disgwyl i'r rhai hynny sy'n hyrwyddo'r broses ddatrys y materion hyn eu hunain, er mwyn lleihau costau

2.7 Gall unigolion ag eiddo â ffryntiad â stryd breifat benderfynu cysylltu ag awdurdod lleol yn y lle cyntaf oherwydd bod y ffordd yn ddiffygiol Wrth drafod gyda'r awdurdod lleol efallai y byddant yn penderfynu bod cost uwchraddio'r stryd breifat a'r broses hir a'r costau cysylltiedig â hynny yn llawer gormod o gymharu â chost unioni'r diffyg. Yn aml iawn daw prosesau'r Cod Gwaith Stryd Breifat i ben ar y cam hwn.

2.8 Os bydd y broses yn symud ymlaen, gallai oedi ddigwydd yn sgil anawsterau o ran cael y caniatâd a'r cydweithrediad angenrheidiol rhwng y rhai hynny sy'n hyrwyddo mabwysiadu'r stryd breifat ac eraill a fydd yn cael eu heffeithio. Dylai ymgeiswyr fod yn ymwybodol y gall y broses hon achosi anghydfod rhwng cymdogion a chymhlethdodau gydag eiddo rhent. Efallai y bydd y rhai hynny sy'n ystyried y broses hon yn dymuno sicrhau yn gyntaf fod pawb sydd a wnelo â hyn yn cytuno â'r bwriad.

2.9 Os yw'r broses i fynd yn ei blaen bydd yr awdurdod lleol yn darparu darpar-ddosraniad o dan Adran 07 o Ddeddf 1980 o gost codi safon y stryd breifat rhwng y rhai sy'n berchen ar dir / eiddo sydd â ffryntiad â'r stryd breifat (pa un a fyddant yn manteisio ar y stryd ar gyfer mynediad ai peidio), y rhai hynny sy'n cael mynediad drwy'r stryd breifat a'r rhai hynny sy'n berchen ar y tir y mae'r stryd breifat yn rhedeg drosto.

2.10 Mewn rhai achosion, bydd y rhai a fydd yn cael mantais/budd yn cytuno i dalu dosraniad y rhai na fydd iddynt fudd o'r fath. Bydd rhai awdurdodau lleol yn pwysoli neu'n addasu dosraniadau yn seiliedig ar y budd a ragwelir. Yn amlwg byddai pwysoli o'r fath yn ffafrio rhai ond nid eraill a gallai arwain at her o safbwynt tegwch.

2.11 O dan Adran 208 o Ddeddf 1980 gall perchennog herio'r darpar ddosraniad (o fewn mis o'r hysbysiad):

- Os nad yw'n stryd breifat
- Os oes camgymeriad yn y datrysiad, yr hysbysiad, y cynlluniau, yr adrannau neu'r amcangyfrif;

- Os nad yw’r gwaith arfaethedig yn ddigonol neu os yw’n afresymol;
- Os yw’r amcangyfrif o’r gwaith arfaethedig yn ormodol;
- Os dylid tynnu neu ychwanegu unrhyw eiddo o’r darpar ddosraniad Mae rhai mathau penodol o eiddo wedi’u heithrio, megis mannau addoli (Adran 215 o Ddeddf 1980) mynwentydd neu diroedd claddu, rhai rheilffyrdd a chamlesi (Adran 216 o Ddeddf 1980).
- Os yw’r darpar ddosraniad yn anghywir.

2.12 Os oes her o dan Adran 208 o Ddeddf 1980, bydd achos o’r fath yn cael ei glywed yn y Llys Ynadon (Adran 209 o Ddeddf 1980). Fe all y dyfarniad addasu’r darpar ddosraniadau ac ychwanegu costau atynt.

2.13 O ran talu am y gwaith (Adran 212), efallai y bydd rhai awdurdodau lleol yn cytuno i dderbyn taliad mewn rhandaliadau, bydd eraill eisiau cyfandaliad y byddant yn ei adfer drwy bridiant tir. Bydd y rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn gofyn am gytundeb ysgrifenedig i ddull talu penodedig cyn y comisiynir y gwaith. Os gwneir taliad 28 diwrnod ar ôl cwblhad y gwaith, mae’n gyffredin codi llog gan y gall gymryd blynyddoedd i adfer yr holl symiau Dylid nodi bod awdurdodau lleol yn gweithio gyda risg ariannol iddyn nhw eu hunain mewn rhai achosion.

2.14 Ar ôl i’r gwaith gael ei gwblhau bydd y ffordd yn cael ei mabwysiadu drwy ‘hysbysiad’ o dan Adran 228 o Ddeddf 1980. Os bydd contractwyr trydydd parti’n gwneud peth o, neu’r holl waith a gomisiynwyd yn uniongyrchol gan y rhai sy’n dymuno i’r ffordd gael ei chomisiynu, er mwyn lleihau’r costau a delir i’r awdurdod lleol, efallai y bydd angen cyfnod cynnal o 12 mis cyn y gwneir y fath hysbysiad.

2.15 Gall perchnogion tir y mae’r ffordd breifat yn rhedeg drosto sy’n amharod i gydweithredu achosi cryn oedi neu arwain at roi’r gorau i gynnig. Mae cytundeb ysgrifenedig cynnar gyda pherchnogion o’r fath, os gellir dod o hyd iddynt, yn hanfodol.

2.16 Cyfrifir y dosraniad terfynol (gweler Adran 211 o Ddeddf 1980) yn seiliedig ar wir gost y gwaith a’r ffioedd gweinyddol cysylltiedig ar yr un sail a’r darpar ddosraniad.

2.17 Gellir wedyn gneud taliad yn unol â’r dull a’r amseriad talu y cytunwyd arnynt cyn i’r gwaith gychwyn.

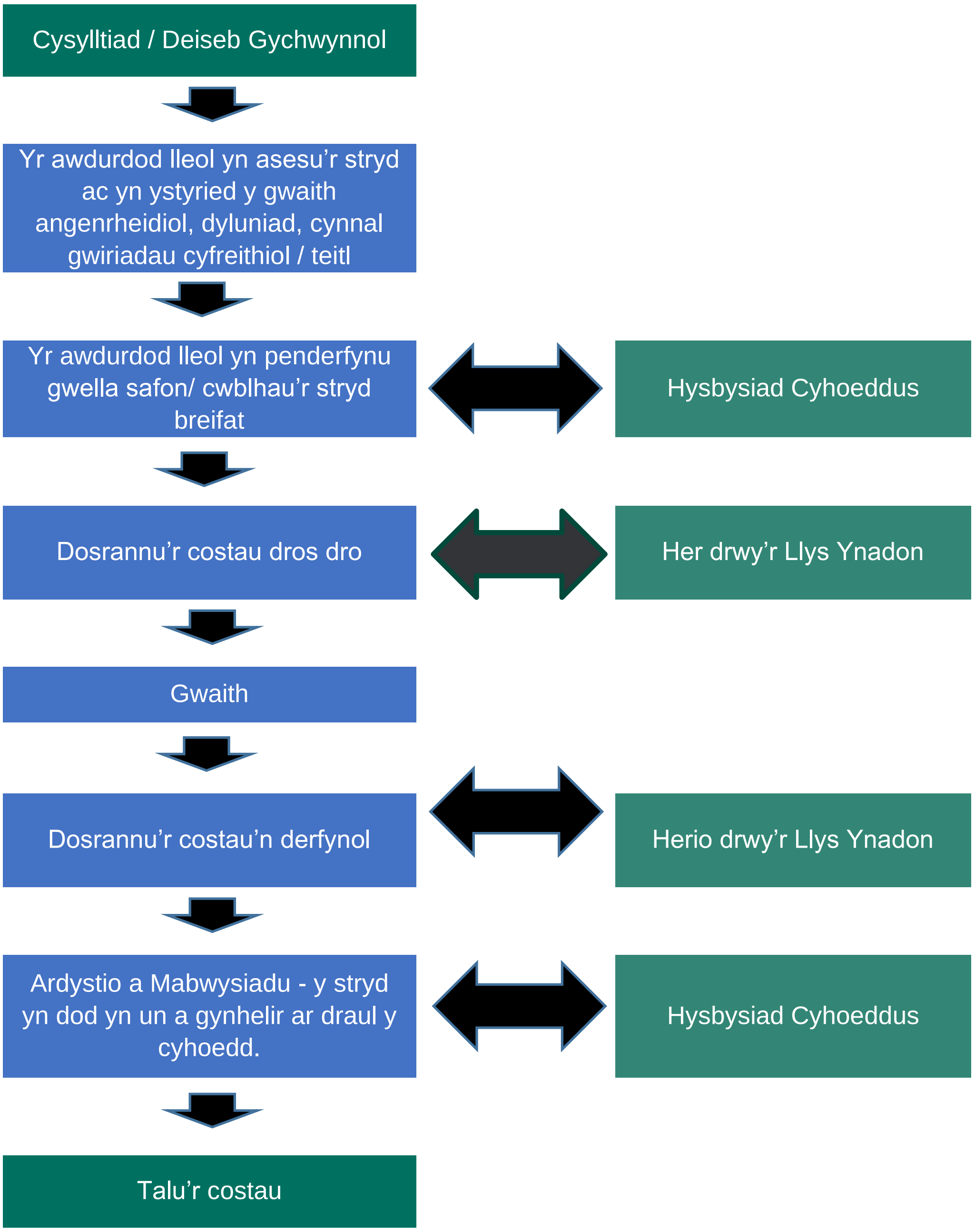
2.18 Gall perchennog wrthwynebu’r dosraniad terfynol (gw. Adran 211 o Ddeddf 1980) os:

- bu gwyro afresymol oddi wrth y manylebau, y cynlluniau a’r adrannau;
- y gwir dreuliau, heb reswm digonol, wedi mynd dros y swm a amcangyfrifwyd o fwy na 15%; a / neu
- y dull o ddosrannu’r gost derfynol ddim wedi dilyn yn union y dull a ddefnyddiwyd gyda’r darpar ddosraniad

2.19 Os nad oes modd datrys y gwrthwynebiadau hyn drwy drafodaeth, gellir eu hystyried yn y Llys Ynadon. Mae yna hawl i apelio i Lys y Goron yn erbyn penderfyniad Llys Ynadon (gw. Adran 317 Deddf 1980).

2.20 Mae’n bwysig sicrhau bod y rhai hynny sy’n hyrwyddo mabwysiadu stryd breifat gan ddefnyddio’r drefn hon yn llwyr ymwybodol y gall y broses arwain at gryn gostau, oedi, heriau cyfreithiol, camau yn y llys ac ansicrwydd.

Siart llif i gefnogi gweithrediad y Cod Gwaith Strydoedd Preifat fel y manylir uchod



Rhan 2 (A). Mabwysiadu Stryd Breifat ar ôl Gwneud Gwaith Stryd, Adran 228 Deddf Priffyrdd 1980

2.21 Gellir defnyddio Adran 228 o Ddeddf 1980 mewn amgylchiadau penodol i alluogi mabwysiadu ffyrdd newydd a strydoedd preifat, ar yr amod eu bod yn cysylltu â phriffordd wedi'i mabwysiadu sydd eisoes yn bodoli. Gall yr awdurdod lleol arddangos 'hysbysiad' mewn man amlwg ar y stryd i ddatgan bod y stryd yn un a gynhelir ar draul y cyhoedd.

2.22 Gall y broses hon fod yn ddefnyddiol hefyd pan fo datblygwr wedi gwneud gwaith ond nad yw perchennog y tir yn hysbys neu heb eu cofrestru neu os oes ffordd fynediad newydd i'w hadeiladu neu ei gwella. Gellir hefyd ei defnyddio os oes gan ddatblygwr hawl tramwy dros dir ond nid ef yw perchennog y tir.

2.23 Mewn achosion o'r fath dylid nodi, os caiff ei defnyddio, fod gan y perchennog feto effeithiol ar y mabwysiadu, yn amodol ar gais gan yr awdurdod lleol, fel y nodir isod. Mewn amgylchiadau o'r fath gall y perchennog geisio pridwerth i dynnu eu gwrthwynebiad yn ôl. Fel yn y rhan fwyaf o achosion defnyddir y drefn i hwyluso mabwysiadu ffyrdd ar ddatblygiadau, byddai'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn disgwyl i'r datblygwr ddatrys unrhyw faterion o'r natur hwn.

2.24 Ym mhob achos o'r fath, ni all y datblygwr ymrwymo i Gytundeb Adran 39 gyda'r awdurdod lleol gan nad ef yw'r perchennog tir, ond fe all ofyn i'r awdurdod lleol fabwysiadu'r stryd breifat ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau dan Adran 228 o Ddeddf 1980.

2.25 Mae'n debygol o hyd y bydd yr awdurdod lleol yn archwilio'r gwaith adeiladu a gallai ofyn am ad-daliad unrhyw gostau cyn y cymerir camau i fabwysiadu, er nad yw cytundeb ffurfiol rhwng y ddau barti'n bosib.

2.26 Efallai mai perchnogion y stryd yw'r rhai hynny sydd ag eiddo sy'n wynebu/ffinio'r stryd yn uniongyrchol, ond efallai hefyd mai'r perchnogion tir yw perchnogion y stryd. Dylid gwirio teitl pob un sydd ag eiddo â ffryntiad â'r stryd rhag ofn fod ganddynt hawliau neu gyfrifoldebau heb eu datgan a allent effeithio ar y broses.

2.27 Os bydd perchnogion eiddo â ffryntiad â'r stryd neu berchennog tir yn gwrthwynebu, gall yr awdurdod lleol wneud cais i'r Llys Ynadon am orchymyn yn diystyru'r gwrthwynebiad ac yn datgan bod y stryd yn briffordd. Mae gan y Llys Ynadon ddisgresiwn eang yn yr achosion hyd a gall ystyried budd cyhoeddus ehangach y stryd breifat.

2.28 Os bydd y Llys Ynadon yn cadarnhau'r gwrthwynebiad yna bydd y ffordd yn aros yn stryd breifat. Os bydd hyn yn digwydd mae'n debygol y bydd y perchennog yn gorfod trefnu bod cwmni rheoli'n cael ei sefydlu ar gyfer cynnal y stryd breifat yn y dyfodol.

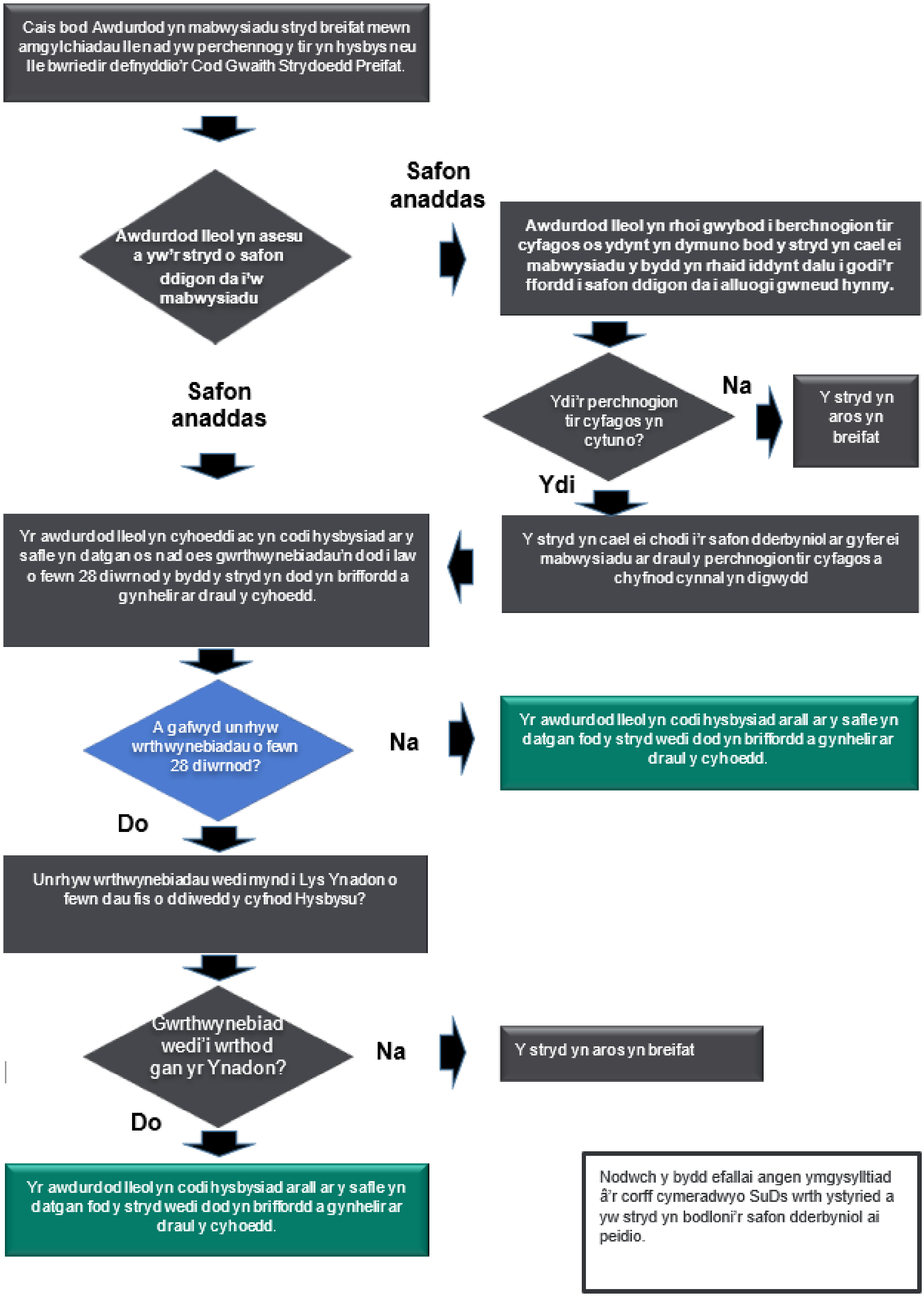
2.29 Gallai hyn orfodi perchennog/perchnogion i ysgwyddo costau ychwanegol nad oeddent wedi'u rhagweld, ac os yw hyn yn digwydd ar stryd breifat newydd mae preswylwyr neu ddeiliaid newydd yn debygol o orfod talu ffi cynnal a chadw flynyddol am y stryd breifat.

2.30 Pan fydd y gwaith wedi'i gwblhau, costau wedi'u had-dalu a'r cyfnod cynnal (12 mis fel arfer ond weithiau fwy) wedi mynd heibio, gall y broses fabwysiadu fynd yn ei blaen. Bydd yr awdurdod lleol yn codi hysbysiad yn nodi, ar yr amod nad oes unrhyw wrthwynebiadau dilys yn cael eu derbyn gan berchnogion tir, y bydd y stryd breifat yn dod yn briffordd a gynhelir ar draul y cyhoedd ar ôl cyfnod o 'un mis' (gweler Adran 228 (1) o Ddeddf 1980).

2.31 Oni bai y ceir gwrthwynebiadau eraill byddai'r Awdurdod lleol wedyn yn codi hysbysiad pellach ar y safle yn cadarnhau fod y stryd yn awr yn un a gynhelir ar draul y cyhoedd.

2.32 Gan fod nifer o risgiau a heriau posibl yn gysylltiedig â'r broses, fe ddylai'r rhai hynny sy'n ystyried y camau hyn geisio trafodaethau cynnar gyda'r awdurdod lleol fel y gall y broses fynd yn ei blaen mor ddidrafferth â phosibl

Siart llif i gefnogi gweithrediad Adran 228 o Ddeddf Priffyrdd 1980 fel y manylir yn yr adran uchod



Sut y mae’r Cod Taliadau Ymlaen Llaw yn gweithio, Adran 219 i Adran 225 o Ddeddf Priffyrdd 1980

Cyflwyniad

3.1 Mae’r Cod Taliadau Ymlaen Llaw wedi’i gynnwys yn Adran 219 i Adran 225 o Ddeddf 1980. Bwriad y cod yw sicrhau arian y gall awdurdod lleol ei ddefnyddio i wella neu gwblhau stryd breifat sy’n gwasanaethu datblygiad preswyl newydd. Hefyd, i hwyluso mabwysiadu ffordd fel un a gynhelir ar draul y cyhoedd os bydd perchnogion eiddo â ffryntiad â’r stryd yn penderfynu mynd ar drywydd y Cod Gwaith Stryd Breifat (Gw. Rhan 2 o’r Nodyn Cyngor Hwn). Nid yw sicrhau cyllid drwy’r Cod Taliadau Ymlaen Llaw yn gwarantu y caiff stryd breifat ei mabwysiadu.

3.2 Mae rhai adeiladau/datblygiadau wedi’u heithrio (Adran 219(4) o Ddeddf 1980) am amryw o resymau, yn cynnwys:

- Y perchennog wedi’i eithrio o dan y Cod Gwaith Stryd Breifat;
- Yr adeilad o fewn cwrtil adeilad arall;
- Nid yw’r awdurdod lleol yn defnyddio’r Cod Taliadau Ymlaen Llaw. Nid yw’r Cod Taliadau Ymlaen Llaw yn berthnasol i bob awdurdod lleol (e.e. Llundain) ac nid yw pob awdurdod lleol yn dewis ei ddefnyddio.
- Mae’r Cytundeb Adran 38 wedi’i gwblhau (gweler Rhan 1 o’r Nodyn Cyngor hwn);
- Os yw’r awdurdod lleol yn eithaf bodlon na fyddai’n rhaid iddynt alw ar y swm;
- Lle mae’r adeiladu i fod ar dir sy’n perthyn i fyrddau, cynghorau neu gomisiynau unedol, ardal neu sirol penodol; a / neu
- Os yw’r adeilad i’w ddefnyddio i bwrpas diwydiannol /masnachol. Mae gan rai awdurdodau lleol eu deddfau seneddol eu hunain sy’n gofyn eu bod yn defnyddio’r Cod Taliadau Ymlaen Llaw mewn perthynas ag eiddo diwydiannol.

Proses

3.3 Nid yw’r Cod Taliadau Ymlaen Llaw yn gysylltiedig â chaniatâd cynllunio. Mae’n gysylltiedig â phasio / cymeradwyo cynlluniau neu ‘hysbysiad cychwynnol’ a gyhoeddwyd o dan adrannau 47-48 o Ddeddf Adeiladu 1984 gan arolygydd cymeradwy. Mae Rheoliadau Adeiladu (Arolygwyr Cymeradwy ac ati) (SI2010/2215) ynn rhagnodi’r ffurflenni sydd i’w defnyddio ac ar ba sail y gall yr awdurdod priffyrdd ei wrthod.

3.4 Gellir cyflwyno'r Cod Taliadau Ymlaen Llaw ar gynlluniau ar gyfer datblygiadau gyda chymeradwyaeth rheoliadau adeiladu ond nid cynlluniau wedi'u cymeradwyo. Yn ychwanegol, gall datblygwr sicrhau cymeradwyaeth rheoliadau adeiladu ar dir nad ydynt yn berchen arno a allai effeithio ar werthiant y tir hwnnw gan y bydd pridiant tir yn berthnasol.

3.5 Dylid pwysleisio fod yn rhaid i ardal, neu ran o awdurdod unedol, hysbysu'r awdurdod perthnasol o fewn wythnos o gymeradwyo cynlluniau neu dderbyn 'hysbysiad cychwynnol'. Mae'r gofyniad hwn wedi'i nodi yn Adran 220(2) o Ddeddf 1980.

3.6 Lle bo cynlluniau wedi'u cyflwyno i gyngor ac yn ymwneud â chodi adeilad sy'n cael ei drin fel un sydd o fewn ardal awdurdod perthnasol arall, nid ardal y cyngor hwnnw, yna mae'n rhaid i'r cyngor roi gwybod i'r awdurdod perthnasol o fewn wythnos (adran 220(2A) o Ddeddf 1980)

3.7 Mewn llawer o achosion mae'r fath hysbysiad yn ddibynnol ar hysbysu'r awdurdod rhanbarth (neu Gyngor yng Nghymru, fel sy'n berthnasol) gan yr arolygydd cymeradwy. Tra bydd yr union broses yn wahanol ar draws y wlad, mae'r gofyniad yn glir. Mae cydweithio a chydweithredu rhwng yr holl bartïon yn hanfodol.

3.8 Mae gan awdurdod lleol chwe wythnos (gw. Adran 220(1) o Ddeddf 1980) o adeg '.....cymeradwyo unrhyw gynlluniau angenrheidiol cysylltiedig â chodi adeilad' i gyflwyno 'hysbysiad' i'r datblygwr, neu berchennog y tir y bydd y strydoedd arfaethedig yn rhedeg drostynt / pwy bynnag gyflwynodd y cynlluniau os yn wahanol, os oes angen swm o dan y Cod Taliadau Ymlaen Llaw. Mae'r broses yn cysylltu'n ôl â'r paragraff blaenorol a rôl arolygydd cymeradwy.

3.9 Gall datblygwr, neu berchennog y tir y bydd y strydoedd arfaethedig yn rhedeg drostynt os yn wahanol, apelio o fewn un mis i'r Ysgrifennydd Gwladol dros Drafnidiaeth (neu'r Gweinidog Trafnidiaeth yng Nghymru) (Adran 220(6) o Ddeddf 1980) yn erbyn gwerth swm y Cod Taliadau Ymlaen Llaw ac fe fyddant hwy wedyn yn penodi rhywun i wrando'r achos.

3.10 Mewn rhai achosion, os bydd datblygwyr yn dechrau gweithio ar safle cyn gynted ag y maent yn derbyn Cymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu, gellir cyflwyno Hysbysiad Cod Taliadau Ymlaen Llaw yn gyfreithlon ar ôl i'r fath waith ddechrau, a fydd yn golygu ar unwaith fod y datblygwr wedi tramgwyddo.

3.11 Mae datblygiadau hunan-adeiladu a mewnlenwi bach yn cynnwys cymhlethdodau ychwanegol nad ydynt yn cael sylw yn y Nodyn Cyngor hwn.

3.12 Gan fod y Cod Taliadau Ymlaen Llaw yn gysylltiedig â dechrau codi adeiladau, gall datblygwr gwblhau'r holl ffyrdd sydd wedi'u cynnwys yn yr hysbysiad Cod Taliadau Ymlaen Llaw heb orfod talu'r swm perthnasol hyd nes bod y gwaith o godi'r adeiladau wedi dechrau. Mewn achos o'r fath byddent wedyn yn atebol dim ond am y swm cysylltiedig â phob adeilad wrth i'r gwaith ddechrau.

3.13 Heb ragfarnu unrhyw gyfyngiad arall ar gychwyn datblygiad mewn perthynas ag unrhyw gynllunio, neu gymeradwyaeth gan gorff cymeradwyo SuDs, os bydd datblygwr yn cychwyn gwaith ar adeilad sy'n dod o dan yr hysbysiad Cod

Taliadau Ymlaen Llaw heb dalu'r swm perthnasol o dan y cod i'r awdurdod lleol, byddant yn cyflawni trosedd ac yn agored i erlyniad a dirwy.

3.14 Dylid nodi y bydd cychwyn adeiladu pob adeilad unigol yn drosedd ar wahân. Os bydd y datblygwr yn parhau i adeiladu bydd y troseddau'n cynyddu, bydd y Cod Taliadau Ymlaen Llaw yn dal i fod yn daladwy hefyd.

3.15 Bydd gan awdurdod chwe mis ar ôl i dramgwydd ddigwydd i gymryd y camau cyfreithiol priodol. Gallai hyn gynnwys codi anfoneb am y swm a mynd ar ôl y taliad a / neu fynd drwy'r llysoedd i geisio erlyniad am y trosedd (au).

3.16 Os cyflwynir hysbysiad o dan y Cod Taliadau Ymlaen Llaw, caiff ei gofrestru fel Pridiant Tir (Adran 224 o Ddeddf 1980).

3.17 Os caiff hysbysiad Cod Rhagdalu wedyn ei ganslo neu ei ddisodli â Chytundeb Adran 38 (Gw. Rhan 1 o'r Nodyn Cyngor hwn) bydd y newid hefyd yn cael ei gofrestru fel Pridiant Tir.

3.18 Mae'r defnydd o'r swm Cod Taliadau Ymlaen Llaw wedi'i gysylltu â'r defnydd o'r Cod Gwaith Stryd Preifat (gw. Adrannau 205 i 218 o Ddeddf 1980). Os nad yw symiau sydd wedi'u hadneuo'n ddigon i dalu costau'r gwaith sydd i'w wneud, bydd yn angenrheidiol i drydydd partïon (preswylwyr fel arfer) gyfrannu. Gall materion cysylltiedig â heriau cyfreithiol yn erbyn dosraniadau arafu'r broses. Os bydd unrhyw berchennog, yn cynnwys perchennog y tir y mae'r ffordd yn rhedeg drosto, yn amharod i gydweithredu, yna efallai y bydd y broses yn cael ei hoedi neu'n methu. I gael rhagor o wybodaeth ar y Cod Gwaith Stryd Preifat gweler Rhan 4 o'r Nodyn Cyngor hwn.

3.19 Nid yw gweithrediad y Cod Taliadau Ymlaen Llaw yn gyson ar draws Cymru a Lloegr ar hyn o bryd.

3.20 Mewn rhai achosion efallai y bydd y datblygwr yn dymuno cadw'r ffyrdd ar eu datblygiad yn rhai preifat. Fodd bynnag, ni fydd hyn yn golygu bod awdurdod lleol wedi'i eithrio neu wedi'i atal rhag cyflwyno hysbysiad Cod Taliadau Ymlaen Llaw

3.21 Os yw awdurdod lleol wedi gweithredu'r Cod Taliadau Ymlaen Llaw yn ei ardal weinyddol, dylai barhau i'w ddilyn. Mewn achosion fel hyn nid oes ar awdurdod lleol ddyletswydd i ddychwelyd y fath symiau gan y dylid eu cadw i'w dibenion.

3.22 Fe allai rhai awdurdodau lleol sy'n gweithredu'r Cod Taliadau Ymlaen Llaw drwy gytundeb priodol, ddychwelyd symiau a dalwyd (gw. Adran 221 o ddeddf 1980) neu mewn rhai achosion benderfynu peidio â chyflwyno os yw'r ffyrdd i aros yn rhai preifat.

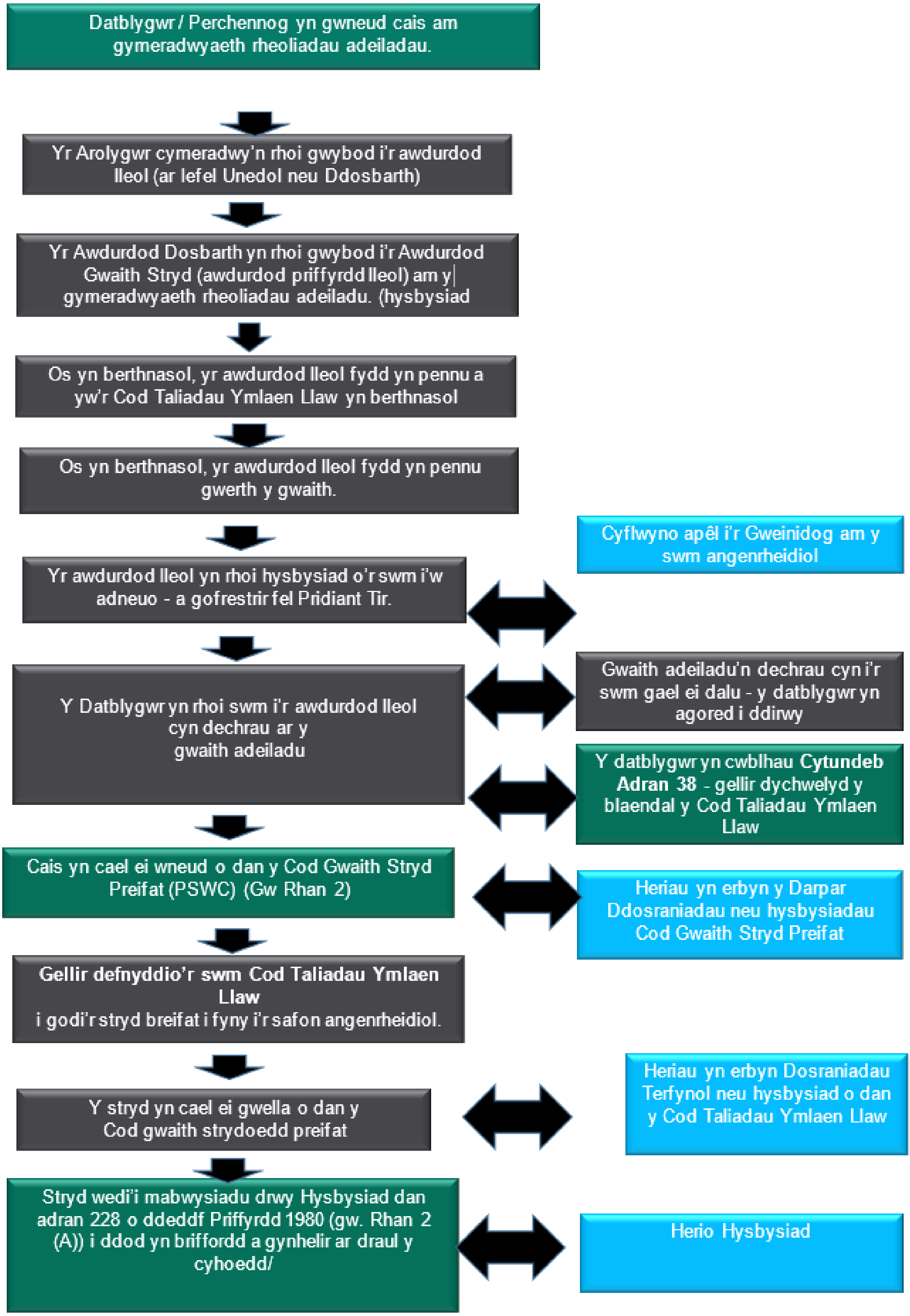
3.23 Gall awdurdod lleol gymryd unrhyw gamau y mae'n eu hystyried yn briodol i sicrhau eu bod yn fodlon y bydd stryd breifat/strydoedd preifat yn cael eu rheoli a'u cynnal yn briodol heb eu cymorth nhw ac mae eithriad o dan Adran 219 (4) o Ddeddf 1980 yn berthnasol.

3.24 Mae rhai awdurdodau lleol sy'n defnyddio'r Cod Taliadau Ymlaen Llaw yn barod, drwy gytundeb priodol, i eithrio datblygiadau rhag y Cod Taliadau Ymlaen Llaw

3.25 Dylai awdurdodau lleol sy'n barod i oedi, ac yn rhai achosion hepgor yr hysbysiad Cod Taliadau Ymlaen Llaw, sicrhau eu bod yn dal yn gallu cyflwyno

hysbysiad Cod Taliadau Ymlaen Llaw yn gyfreithlon i gadw eu sefyllfa eu hunain ac i ddiogelu buddiannau preswylwyr y dyfodol, hyd yn oed os ydynt yn trafod Cytundeb Adran 38 yn weithredol. Nid yw'r eithriad ar gyfer Cytundeb Adran 38 ar gael nes bod y fath gytundeb yn ei le.

Siart llif yn dangos gweithrediad y Cod Taliadau Ymlaen Llaw fel sydd wedi'i fanylu yn yr adran uchod



Rhan 4 - Mabwysiadu ffordd gan ddefnyddio Adran 37 o Ddeddf Priffyrdd 1980

Cyflwyniad

4.1 Mae'r adran hon yn ymwneud â'r broses y bydd perchennog y ffordd/ffyrdd yn ei dilyn os ydynt yn gofyn bod ffyrdd yn dod yn rhai sy'n cael eu cynnal ar draul y cyhoedd gan ddefnyddio Adran 37 o Ddeddf 1980.

4.2 Dylid nodi fod i'r broses a bennir yn Neddf 1980 nifer o gamau lle mae'n bosibl cyfeirio'r mater i'r Llys Ynadon. Fel y cyfryw mae risgiau y bydd mabwysiadu ffordd drwy'r broses Adran 37 hon yn methu ar y camau hyn.

4.3 Nid yw camau tuag at fabwysiadu ffordd drwy Adran 37 o Ddeddf 1980 yn darparu eithriadau rhag cyflwyno cod taliadau ymlaen llaw. Yn ychwanegol, dylid nodi mai ar y perchennog yn llwyr y mae'r baich profi cydymffurfiaeth â safonau'r awdurdod lleol.

Proses

4.4 Perchennog y tir y mae'r ffordd yn rhedeg drosto, fel arfer y datblygwr, fydd yn rhoi hysbysiad i awdurdod lleol yn datgan eu bwriad i neilltuo'r ffordd yn briffordd. Tri mis yw'r cyfnod rhybudd statudol (gw. Adran 37 (1) o Ddeddf 1980).

4.5 Dylai'r awdurdod lleol gyhoeddi ei ofynion cyffredinol o safbwynt y wybodaeth sydd ei hangen arno i ystyried hysbysiad a dylai gadw'r fath wybodaeth yn gyfredol â safonau lleol a chenedlaethol a newidiadau mewn deddfwriaeth. Mae'r rhan fwyaf o awdurdodau'n argymell bod hysbysiad o'r fath yn cynnwys cynllun 1:500 yn dangos y ffordd/ffyrdd dan sylw, wedi'u lliwio'n binc (neu'n wahanol liwiau os oes mwy nag un perchennog) a chynllun clir wedi'i lofnodi gan y perchennog/perchnogion perthnasol ar gyfer pob teitl y mae'r ffordd yn effeithio arno, gan ddatgan eu bwriad i neilltuo'r ffordd.

4.6 Disgwylir bod y perchennog/perchnogion yn meddu ar yr holl hawddfreintiau a chaniatâd angenrheidiol i ddraenio'r ffordd/ffyrdd dan sylw.

4.7 Bydd yr awdurdod lleol yn asesu a fyddai'r ffordd o fudd cyhoeddus ehangach digonol (cyfleuster cyhoeddus) i'w hystyried ar gyfer ei mabwysiadu. Os ystyrir nad oes i ffordd fudd cyhoeddus ehangach fe allai'r awdurdod lleol wneud cais i Lys Ynadon am Orchymyn i beidio mabwysiadu (gw. Adran 37(2) o Ddeddf 1980). Os yw'r Llys Ynadon yn cytuno â'r awdurdod lleol, yna bydd y ffordd yn aros yn un breifat.

4.8 Os yw'r awdurdod lleol yn ystyried bod budd cyhoeddus ehangach digonol i'r ffordd/ffyrdd, fe all, ar ôl derbyn swm addas gan y perchennog i dalu'r ffioedd archwilio (yn cynnwys unrhyw brofion labordy angenrheidiol, costau rheoliadau

traffig a gwiriadau teitl cyfreithiol) drefnu bod y ffordd/ffyrdd yn cael eu harchwilio.

4.9 Efallai y bydd yr awdurdod lleol yn gofyn i'r perchennog ddarparu tystiolaeth bod unrhyw garthffosydd dŵr budr/wyneb o dan y brifffordd arfaethedig wedi'u mabwysiadu gan y corff perthnasol. Bydd hyn yn cynnwys hawddfreintiau, caniatâd gollwng a mabwysiadu cyfleustodau priodol.

4.10 Bydd yr awdurdod lleol yn cynnal gwiriadau i sicrhau bod gan y perchennog/perchnogion deitl absoliwt i'r tir y mae'r ffordd/ffyrdd yn rhedeg drosto. (gweler hefyd Ran 1 - paragraff 1.12 o'r Nodyn Cyngor hwn).

4.11 Dylai'r awdurdod lleol gyhoeddi maint a natur cyffredinol y wybodaeth y gallai fod ei hangen i ystyried cadernid strwythurol y ffordd/ffyrdd dan sylw i ddibenion ardystiad. Yn gyffredinol bydd hyn yr un fath a'r hyn sydd ei angen ar gyfer cyflwyniad technegol o dan adran 38 o Ddeddf 1980 (gw. Atodiad D) ynghyd â chofnodion adeiladu, cyflwr y safle, cofnodion strwythurol, gwybodaeth geodechnegol. Efallai y bydd amgylchiadau penodol i'r safle sy'n golygu bod angen i'r awdurdod lleol ofyn am brofion ychwanegol a gwaith arall i sicrhau cydymffurfiaeth.

4.12 Os nad yw'r perchennog yn ymgysylltu â'r awdurdod lleol i archwilio neu adolygu'r gwaith cyn gofyn am ardystiad, cyfrifoldeb y perchennog fydd sicrhau y cedwir y cofnodion a'r profion adeiladol annibynnol priodol ac y gellir eu cyflwyno os bydd angen. Dylai awdurdod lleol ystyried cofnodion o'r fath ond gall (yn rhesymol) ofyn am ragor o brofion a dilysiad.

4.13 Dylid nodi nad yw Adran 27 o Ddeddf 1980 yn darparu ar gyfer pennu symiau wedi'u cymudo, er efallai y byddant yn daladwy drwy gytundeb.

4.14 Pan fo'r perchennog yn ystyried bod y ffordd/ffyrdd wedi'u cwblhau byddant yn gwahodd yr awdurdod lleol i'w harchwilio ac yn gofyn bod yr awdurdod lleol yn cyflwyno tystysgrif. Bydd y dystysgrif, os cyflwynir un, yn cadarnhau fod y ffordd/ffyrdd yn gyflawn hyd fodlonrwydd yr awdurdod lleol a bod telerau'r hysbysiad o neilltuo (fel y'u derbyniwyd gan yr awdurdod lleol neu fel y pennwyd gan y Llys Ynadon) wedi'u cydymffurfio â hwy.

4.15 Os bydd yr awdurdod lleol wedi derbyn canlyniadau boddhaol o'r holl archwiliadau, byddant yn cyflwyno'r dystysgrif berthnasol (cyfwerth â thystysgrif gyntaf). Wedi hynny bydd cyfnod cynnal o 12 mis yn cychwyn ac yn ystod y cyfnod hwn cyfrifoldeb y perchennog fydd cadw'r ffordd mewn cyflwr da.

4.16 Os bydd yr awdurdod lleol yn ystyried, am ba bynnag reswm, nad yw'r ffordd/ffyrdd yn bodloni eu gofynion neu ddim yn cydymffurfio â'r hysbysiad neilltuo, yna gall y perchennog gyfeirio'r mater i Lys Ynadon a fydd yn clywed safbwyntiau'r ddau barti o ran cydymffurfiaeth ac yn barnu fel sy'n briodol.

4.17 Os yw'r Llys Ynadon yn cefnogi safbwynt yr awdurdod lleol yna efallai y bydd angen gwneud rhagor o waith. Ar ôl cwblhad y gwaith bydd y perchennog yn gofyn am ardystiad. Os yw'n cydymffurfio bydd yr awdurdod lleol yn cyflwyno tystysgrif.

4.18 Os bydd yr awdurdod lleol, am ba bynnag reswm, yn gwrthod ardystio'r gwaith ychwanegol, efallai y bydd y perchennog yn cyfeirio'r mater yn ôl i'r Llys Ynadon. Gall hyn ddigwydd sawl gwaith.

4.19 Os bydd y Llys Ynadon yn cefnogi'r perchennog, yna bydd yn gorchymyn y dylid cyhoeddi tystysgrif a bydd y cyfnod cynnal yn dechrau,

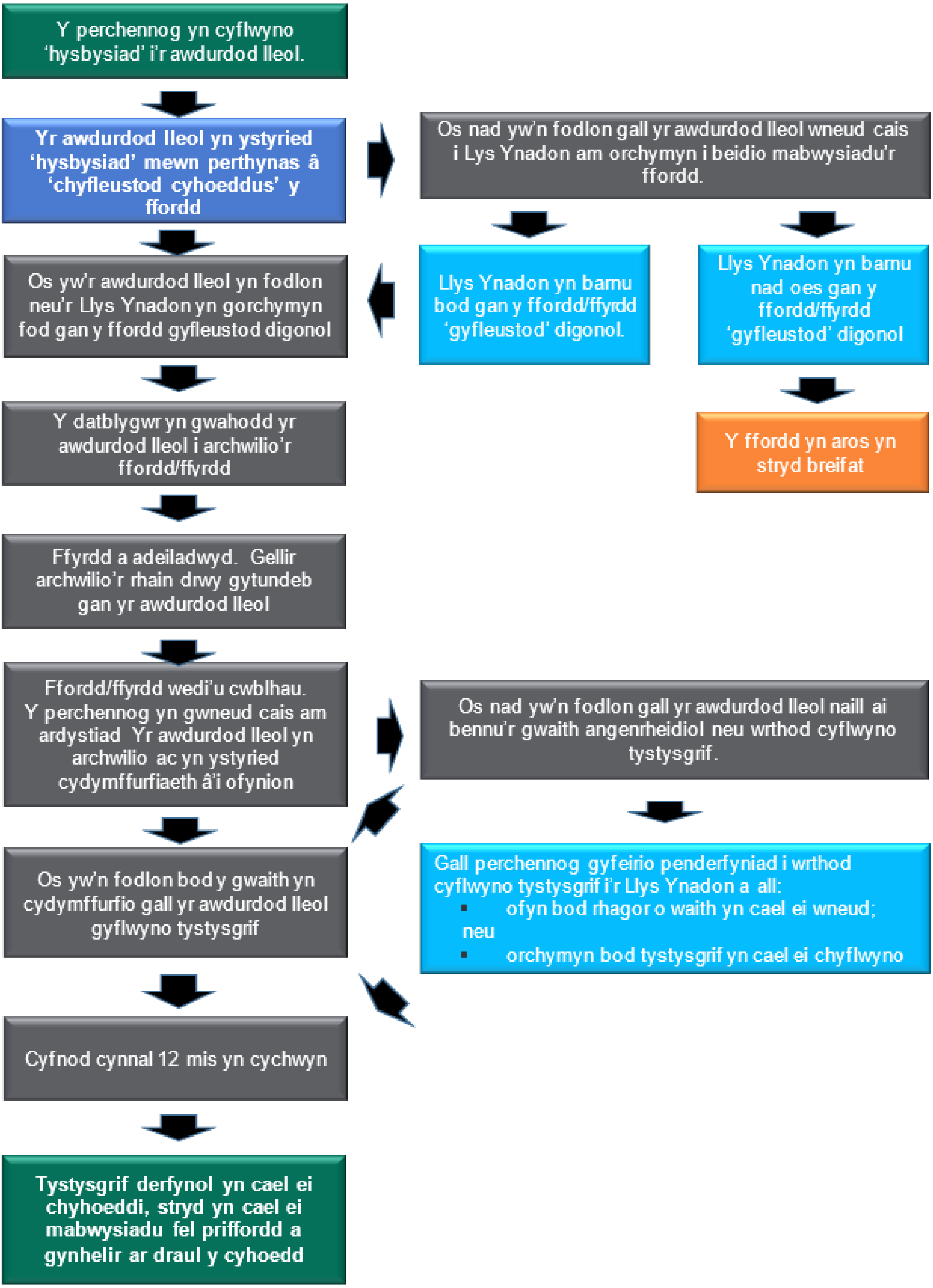
4.20 Awgrymir y dylai awdurdod lleol gynnal archwiliad terfynol o leiaf fis cyn diwedd y cyfnod cynnal 12 mis. Yn amodol ar gwblhad boddhaol unrhyw waith adferol a ddynodwyd gall yr awdurdod lleol wedyn gyhoeddi tystysgrif derfynol yn datgan fod y ffordd wedi dod yn briffordd a gynhelir ar draul y cyhoedd.

4.21 Gall y datblygwr / perchennog ymgysylltu â'r awdurdod lleol yn ystod y broses gynllunio i gytuno ar y cyd ar yr egwyddor o fabwysiadu o dan Adran 37 o Ddeddf 1980 o'r cychwyn.

4.22 Os caiff manyleb y ffordd ei gymeradwyo ac os yw'r goruchwylio arferol wedi digwydd ar sail gydweithredol, yna efallai na fydd yn angenrheidiol cynnal profion labordy mwy llym (yn cynnwys profion craidd) i sefydlu a yw adeiladwaith y ffordd yn addas.

4.23 Os bydd yr awdurdod lleol yn ymweld â'r safle neu'n archwilio'r gwaith wrth i'r stryd/strydoedd gael eu hadeiladu, naill ai ar ôl cael tâl i wneud hynny neu'n wirfoddol, dylid cofnodi'r fath ymweliad.

Siart Llif - Mabwysiadu ffyrdd gan ddefnyddio Adran 38 o Ddeddf Priffyrdd 1980 fel y manylwyd yn yr adran uchod



Atodiad 1 - Rhestr Termau

Teitl absoliwt - Y dosbarth uchaf o deitl i dir a ddyfernir gan y Gofrestrfa Tir.

Deddf 1980 - Deddf Priffyrdd 1980 (fel y'i diwygiwyd).

Deddf 1991 – Deddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd (fel y'i diwygiwyd) y cyfeirir ati hefyd fel NRSWA www.legislation.gov.uk/ukpga/1991/22/contents

Mabwysiadu / Mabwysiadwyd – Y broses lle gallai ffyrdd newydd / strydoedd preifat mewn amgylchiadau penodol ddod yn briffyrdd a gynhelir ar draul y cyhoedd gan awdurdod lleol.

Cod Taliadau Ymlaen Llaw (**APC**) – Bwriad Adrannau 219 i 225 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980 yw sicrhau bod gan Awdurdod Priffyrdd y cyllid i gwblhau gwaith i stryd breifat os gofynnir iddo wneud hynny drwy'r **Cod Gwaith Stryd Preifat, (PSWC)**.

Bond – math o sicrwydd ariannol sy'n sicrhau bod gan awdurdod lleol y cyllid ar gael i gwblhau gwaith ffordd os na fydd datblygwyr yn llwyddo i wneud hynny.

Cymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu – Mae unrhyw adeilad newydd neu adeilad estynedig angen cymeradwyaeth o'r fath o dan y Rheoliadau Adeiladu. Mae cymeradwyo cynlluniau rheoliadau adeiladu neu hysbysiad cychwynnol gan arolygydd cymeradwy yn sbarduno'r broses **Cod Taliadau Ymlaen Llaw**.

Symiau cymudol – swm o arian efallai y bydd gofyn i ddatblygwr ei dalu i **awdurdod** lleol i dalu am gostau cynnal a chadw yn y dyfodol ar gyfer: deunyddiau nad ydynt yn safonol; strwythur; neu ardaloedd nad ydynt yn angenrheidiol ar gyfer swyddogaeth ddiogel y **Briffordd** gyhoeddus.

Tystysgrif Derfynol – tystysgrif (fel arfer ar ffurf llythyr) a roddir gan awdurdod lleol yn dilyn **cyfnod cynnal a chadw**. Gelwir hyn hefyd yn dystysgrif mabwysiadu.

Tystysgrif Gyntaf – tystysgrif (fel arfer ar ffurf llythyr) a roddir gan awdurdod lleol yn dilyn cwblhau gwaith ffordd yn sylweddol. Cyfeirir ati weithiau fel 'tystysgrif dros dro' neu 'dystysgrif cwblhau gwaith yn sylweddol'.

Talwynebwyr - Perchnogion eiddo sydd o flaen neu sy'n ffinio â stryd, p'un ai os ydynt yn cael mynediad ohoni ai peidio. Gallant hefyd fod y rhai sy'n elwa o'r stryd ond nad ydynt yn uniongyrchol â'r stryd.

Canllaw Arferion Da a Safonau Cyffredin – canllawiau gan Lywodraeth Cymru i'w defnyddio ar y cyd gan Awdurdodau Unedol ar gyfer safonau dylunio cyflwyniad technegol.

Priffordd - ffordd neu stryd a allai gynnwys ffordd gerbydau, llwybr cerdded / beicio, ymyl ac ati, lle mae gan y cyhoedd yr hawl i basio a phasio eto heb rwystrau. Ni fydd **priffordd** o reidrwydd yn cael ei chynnal ar draul y cyhoedd.

Awdurdod / Awdurdodau Lleol - mae hyn yn golygu'r awdurdod (cyngor sir neu unedol) priffordd (cludiant) lleol perthnasol fel y nodir yn Adran 121A o'r Ddeddf Rheoleiddio Traffig Ffyrdd 1984 a Rhan 1 Adran 1 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980.

Cyfnod Cynnal a Chadw - cyfnod o amser (fel arfer yn ddim llai na 12 mis ond gallai fod yn hirach) y mae'r datblygwr yn gyfrifol am gynnal a chadw **priffordd** newydd **(**yn cynnwys namau neu ddifrod arall waeth sut y cawsant eu hachosi).

Cwmni Rheoli (eiddo preswyl) - Cwmni sydd â chysylltiad, neu sydd yn gyfrifol am reoli a chynnal a chadw stryd breifat, mannau cyffredin neu fannau preifat eraill, man agored, draenio a/neu amwynderau eraill. Ni fyddant o reidrwydd yn berchen ar eu strwythurau eu hunain na'r tir y mae'r stryd breifat yn rhedeg drosto. Mae'r rhan fwyaf o gwmnïau rheoli yn cael eu hariannu gan y rheiny sy'n elwa o'r gwasanaethau a'r ardaloedd a gynhelir drwy ffioedd blynyddol neu fisol.

Bytholrwydd – cyfnod o amser, nad yw "am byth" ond cyfnod o amser a ellir ei ddiffinio neu ei gyfyngu o fewn cytundeb cyfreithiol.

Cyfarfod cyn cychwyn - cyfarfod a gynhelir cyn i'r gwaith ffordd ddechrau ar y safle.

Cod Gwaith Stryd Preifat (PSWC) - Y broses sy'n galluogi awdurdod lleol i wneud stryd breifat yn briffordd a gynhelir ar draul y cyhoedd.

Archwiliad Diogelwch ar y Ffyrdd – Archwiliad o ffordd bresennol neu arfaethedig yn ystod y broses dylunio ac adeiladu ac o leiaf blwyddyn ar ôl ei chwblhau, i nodi unrhyw broblemau'n ymwneud â diogelwch ar y ffyrdd ac i awgrymu mesurau i fynd i'r afael â'r problemau hynny. Cyfeiriwch at GG119 o'r *Llawlyfr Dylunio Ffyrdd a Phontydd.*

Adran 37 - Y broses a nodir yn Adran 37 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980 lle mae perchennog stryd breifat yn cyflwyno Hysbysiad i'r awdurdod lleol yn datgan ei fwriad i ddatgan y ffordd fel priffordd gyhoeddus.

Cytundeb Adran 38 – cytundeb cyfreithiol ar delerau a gytunwyd ar y cyd o dan Adran 38 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980.

Ymgymerwr Statudol – sefydliad, a gyfeirir ato yn aml fel cyfleustodau neu gwmni cyfleustodau, â phwerau, dyletswyddau a chyfrifoldeb o dan y Ddeddf Seneddol a rheoliadau i ddarparu a chynnal isadeiledd penodol ar gyfer gwasanaeth cyhoeddus (mae rhai yn darparu gwasanaethau yn defnyddio'r isadeiledd hwnnw). Mae pedwar prif ymgymerwr statudol (cyfleustodau); nwy, dŵr, trydan a thelathrebu. Mae gwasanaethau o'r fath yn amodol ar reoliadau a chraffu gan reoleiddwyr cenedlaethol

fel Ofwat, (www.ofwat.gov.uk), Ofgem (www.ofgem.gov.uk) ac Ofcom, (www.ofcom.org.uk). Mae Network Rail yn cael ei ystyried fel cwmni cyfleustodau.

Stryd - Mae diffiniad "stryd" yn y Ddeddf Priffyrdd 1980 wedi'i ailddiffinio yn Adran 48 (1) o'r Ddeddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991 (fel y'i diwygiwyd). Lle mae'n bodloni'r diffiniad, mae'n ofynnol bod y stryd o safon benodol fel y manylir yn y Fanyleb ar gyfer Adfer Agoriadau mewn Priffyrdd.

Systemau Draenio Cynaliadwy – dull cynaliadwy o ddraenio ar gyfer safle.

Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy – Mae Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010 yn berthnasol. Mae'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy yn ystyried yr holl Systemau Draenio Cynaliadwy a chynlluniau draenio sy'n gysylltiedig â datblygu ac, yn amodol ar y cynllun yn cydymffurfio â'i safonau, bydd yn mabwysiadu system o'r fath. Mae'r cyllid ar gyfer y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy a gwaith cynnal a chadw'r system yn dod gan y rheiny sy'n cael budd ohono.

Cymeradwyaeth dechnegol – cymeradwyo **cyflwyniad technegol.**

Cyflwyniad technegol – pecyn o ddarluniadau peirianneg yn dangos manylion ffyrdd newydd. Gweler **Atodiad D**.

Gorchymyn Rheoleiddio Traffig - gorchymyn a wnaed gan yr awdurdod lleol o dan y Ddeddf Rheoleiddio Traffig Ffyrdd 1984 a ddyluniwyd i reoli traffig, yn cynnwys cyfyngiadau parcio.

(Cwmni) Cyfleustodau – gweler Ymgymerwr Statudol.

Offer Cyfleustodau – gall hwn gynnwys pibwaith, ceblau, siambrau, pileri cyflenwi neu offer tebyg arall y gellir eu gosod gan Gwmni Cyfleustodau.

Buddiannau Cyhoeddus Ehangach (gwasanaeth cyhoeddus) - Dylai pob awdurdod lleol ddangos i ymgeiswyr sut maent yn ystyried hyn. Gellir ystyried ffyrdd trwodd a'r rhai sy'n gwasanaethu cyrchfannau ac adeiladau cyhoeddus fel rhai sydd â **buddiannau cyhoeddus ehangach** tra byddai gan ffyrdd pengaead preswyl fuddion cyfyngedig, neu ddim o gwbl, gan eu bod yn rhoi budd i'r preswylwyr sy'n byw yno yn unig ac nid i drydydd parti neu symudiadau drwodd.

Atodiad A : Amodau Cynllunio Drafft (a Nodiadau) ar gyfer Mabwysiadu Ffyrdd Newydd

A.1 Rhoddwyd yr amodau drafft a gynhwyswyd yn yr Atodiad hwn ar wefan yr Adran Drafnidiaeth yn 2012. Eu pwrpas oedd sicrhau bod y trefniadau ar gyfer rheoli a chynnal a chadw ffyrdd newydd yn y dyfodol, o fewn datblygiadau preswyl, yn cael eu cadarnhau ar y cam cynllunio, a'u cwblhau a'u cynnal at safon briodol cyn cael eu mabwysiadu, drwy Gytundeb Adran 38 (Adran 38 o Ddeddf 1980)**,** neu nes bod cwmni / cytundeb rheoli a chynnal a chadw preifat addas yn ei le.

A.2 Maen nhw'n parhau i fod yn offer pwysig i awdurdodau lleol ac awdurdodau cynllunio i sicrhau bod ffyrdd newydd o leiaf wedi'u cwblhau at lefelau priodol cyn i dai newydd gael eu meddiannu er diogelwch ac amwynder preswyl.

A.3 Dylai'r rheiny sy'n defnyddio'r Nodyn Cynghori hwn a/neu ddogfennau cynllunio perthnasol eraill fod yn ymwybodol o'r holl ganllawiau a roddwyd gan Lywodraeth Cymru sy'n ymwneud ag amodau cynllunio.

A.4 Mae'r amodau wedi'u nodi fel canllaw cyffredinol yn unig a dylai unrhyw awdurdod cynllunio lleol ystyried:

- Priodoldeb defnyddio'r rhain neu unrhyw amodau eraill yng Nghymru gan ystyried polisi a chanllawiau manwl Llwybr Newydd: Strategaeth Drafnidiaeth Cymru 2021; Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 Chwefror 2021; Canllawiau Teithio Llesol Llywodraeth Cymru Chwefror 2020 a Tan 18 Cludiant.
- Priodoldeb defnyddio'r rhain neu unrhyw amodau eraill gan ystyried y polisi a'r canllawiau manwl a nodir yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru "*Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu*" a gyhoeddwyd ym mis Hydref 2014.
- Lle mae unrhyw awdurdod cynllunio lleol yn amau defnyddio'r rhain neu unrhyw amodau eraill, dylent gymryd eu cyngor cyfreithiol eu hunain.

A.5 Er gwaethaf y rhesymau a awgrymwyd ar gyfer pob amod isod, wrth ddefnyddio'r amodau drafft hyn mae'n rhaid rhoi rhesymau clir, cyson a llawn (mewn hysbysiadau penderfyniad) ar gyfer pob amod a ddefnyddir, gweler Erthygl 24(1)(a) o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012/801.

A.6 Dylid ystyried y rhesymau a awgrymwyd a nodir isod, ynghyd ag unrhyw rai eraill sy'n berthnasol i bob achos.

Cwblhau Cynllun Fesul Cam Strydoedd / Stryd Ystâd – Amodau

Ni ddylid dechrau adeiladu unrhyw stryd ystâd newydd nes bod cynllun fesul cam a chwblhau stryd ystâd wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Dylai'r cynllun fesul cam a chwblhau stryd ystâd amlinellu'r camau datblygu a'r safonau y bydd y strydoedd ystâd sy'n gwasanaethu pob cam o'r datblygiad yn cael eu cwblhau. Mae'n rhaid i unrhyw gynllun fesul cam stryd ystâd gael ystyriaeth gywir o isadeiledd cludiant cynaliadwy fel na ellir sefydlu patrymau teithio anffafriol cyn cwblhau'r datblygiad cyfan.

Rheswm: - I sicrhau bod y strydoedd ystâd sy'n gwasanaethu'r datblygiad yn cael eu cwblhau ac wedyn yn cael eu cynnal a'u cadw at safon dderbyniol er diogelwch preswyl / y briffordd; i sicrhau ymddangosiad boddhaol i isadeiledd y briffordd sy'n gwasanaethu'r datblygiad; ac i ddiogelu amwynderau gweledol yr ardal leol a defnyddwyr y briffordd, yn unol â Pholisïau [X, Y a Z] o'r cynllun datblygu.

Nid ddylid meddiannu [unrhyw annedd neu anheddau / unrhyw annedd neu anheddau o fewn cam 1 / dim mwy na X o anheddau] * nes bod y stryd(oedd) ystâd sy'n rhoi mynediad i'r annedd/anheddau hynny wedi'u cwblhau yn unol â'r Cynllun Datblygu Stryd Ystâd.

* dileer fel y bo'n briodol

Rhesymau: - I sicrhau bod y strydoedd ystâd sy'n gwasanaethu'r datblygiad yn cael eu cwblhau a'u cynnal a'u cadw hyd safon gymeradwy, ac ar gael i'w defnyddio gan y preswylwyr, a defnyddwyr eraill y datblygiad, er diogelwch y briffordd; i sicrhau ymddangosiad boddhaol i isadeiledd y briffordd sy'n gwasanaethu'r datblygiad cymeradwy; ac i ddiogelu amwynderau gweledol yr ardal leol a defnyddwyr y briffordd, yn unol â Pholisïau X, Y a Z o'r Cynllun Datblygu.

Cwblhau Cynllun Fesul Cam Strydoedd / Stryd Ystâd - Nodyn

Cynghorir yr ymgeisydd i gael cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod priffyrdd lleol ar gyfer y manylion sydd eu hangen o dan amod X, cyn cyflwyno manylion o'r fath i'r awdurdod cynllunio lleol wrth geisio rhyddhau'r amod a nodir. Gall manylion o'r fath, fel y'u cyflwynir i'r awdurdod priffyrdd lleol, fod yn amodol ar asesiadau / archwiliadau technegol a diogelwch, a allai arwain at newidiadau i'r gosodiad a'r aliniad, fel y dangosir ar unrhyw osodiad(au) dangosol, a gymeradwywyd yn rhinwedd y caniatâd cynllunio. Cynghorir yr ymgeisydd y gall yr awdurdod cynllunio lleol wrthod manylion a gyflwynwyd iddynt ar gyfer rhyddhau'r amod heb dystiolaeth o gymeradwyaeth dechnegol gan yr awdurdod priffyrdd lleol.

Rheoli a Chynnal a Chadw Strydoedd Ystâd – Amod

Ni ddylid dechrau adeiladu unrhyw stryd ystâd newydd nes bod manylion y trefniadau arfaethedig ar gyfer rheolaeth a gwaith cynnal a chadw'r strydoedd arfaethedig yn y dyfodol o fewn y datblygiad wedi'u cyflyno a'u cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol [Wedyn dylai'r strydoedd gael eu cynnal a chadw yn unol â'r manylion rheoli a chynnal a chadw a gymeradwywyd nes bod cytundeb wedi'i ffurfio o dan Adran 38 o Ddeddf Priffyrdd 1980 neu nes bod cwmni rheoli a chynnal a chadw wedi'i sefydlu].

Rheoli a Chynnal a Chadw Strydoedd Ystâd – Nodyn

Cynghorir yr ymgeisydd, er mwyn rhyddhau amod X, mae angen rhoi copi o'r cytundeb wedi'i gwblhau rhwng yr ymgeisydd a'r awdurdod priffyrdd lleol o dan Adran 38 o Ddeddf Priffyrdd 1980 i'r awdurdod cynllunio lleol neu gopi o gyfansoddiad a manylion cwmni rheoli a chynnal a chadw preifat yn cadarnhau'r trefniadau ariannu, rheoli a chynnal a chadw.

Cyflwyno Manylion – Strydoedd y gellir eu Mabwysiadu – Amod

Ni ddylid dechrau adeiladu unrhyw stryd ystâd newydd nes bod manylion peirianyddol, draenio, goleuadau stryd ac adeiladol llawn y strydoedd arfaethedig i'w mabwysiadu wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad, wedi hynny, yn cael ei adeiladu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, oni bai y cytunir yn wahanol yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: - Er diogelwch y briffordd; i sicrhau ymddangosiad boddhaol i isadeiledd y briffordd sy'n gwasanaethu'r datblygiad a gymeradwywyd; ac i ddiogelu amwynderau gweledol yr ardal leol a defnyddwyr y briffordd, yn unol â Pholisïau [X, Y a Z] o'r Cynllun Datblygu.

Cyflwyno Manylion – Strydoedd y gellir eu Mabwysiadu – Nodyn

Cynghorir yr ymgeisydd i gael cymeradwyaeth dechnegol ar gyfer holl fanylion y stryd ystâd gan yr awdurdod priffyrdd lleol cyn cyflwyno manylion a gymeradwywyd o'r fath i'r awdurdod cynllunio lleol i ryddhau amod X o'r cydsyniad hwn.

Atodiad B: Ffioedd, Taliadau a Bondiau

Strwythurau Ffioedd

B.1 Gall y strwythurau ffioedd amrywio rhwng awdurdodau lleol. Fodd bynnag, dylai'r holl ffioedd a thaliadau o'r fath a sail y cyfrifiadau a ddefnyddir, gael eu cyhoeddi a'u cadw yn gyfredol â safonau lleol a chenedlaethol a newidiadau i ddeddfwriaeth.

B.2 Gall y strwythurau ffioedd hefyd amrywio rhwng gwahanol fathau o gytundebau, er enghraifft o dan Adran 278 neu Adran 38 o Ddeddf 1980. Lle bo hyn yn digwydd, dylid cyhoeddi'r strwythur ffioedd ar gyfer pob math o gytundeb.

B.3 Gall awdurdod lleol godi ffi gychwynnol a ffi na fydd yn cael ei ddychwelyd i ystyried a phrosesu cytundeb. Dylai ffi o'r fath gynnwys y costau cychwynnol a ysgwyddir gan yr awdurdod lleol. Dylai unrhyw ffioedd cychwynnol a godwyd gael eu talu yn erbyn y ffi derfynol ar gyfer cytundeb sy'n daladwy pan fo'r cytundeb wedi'i gwblhau. Yn ychwanegol, efallai y bydd awdurdod lleol eisiau ymgymeriad costau ofer fel, pe bai'r cytundeb yn cael ei adael am ba bynnag reswm cyn cwblhau cytundeb, y gellir adfer costau rhesymol awdurdod lleol a ysgwyddir at y pwynt hwnnw.

B.4 Dylai ffi gychwynnol gynnwys:-

- Dilysu cais cytundeb a chyflwyniad technegol:
- Adborth ar y cyflwyniad technegol cychwynnol ac o leiaf un iteriad dilynol; a
- Chyngor technegol a threfniadol cyffredinol.

B.5 Efallai y codir tâl am ffioedd ychwanegol ar gyfer ystyriaethau technegol penodol. Gall elfennau o'r fath gynnwys gwaith geodechnegol, signalau traffig, strwythurau, draenio arbenigol fel Systemau Draenio Cynaliadwy a Chymeradwyaeth Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy ac ati. Mewn achosion o'r fath dylid rhoi cynnig ffi glir i'r datblygwr gydag eglurder ar beth mae'r awdurdod lleol yn ei ddisgwyl yn nhermau ansawdd a chynnwys cyflwyniad arbenigol a beth all y datblygwr ei ddisgwyl yn nhermau adborth ar gyfer ffi mor benodol.

B.6 Mae'n bosibl y bydd angen hysbysiadau neu orchmynion rheoleiddio traffig ar gyfer rhai nodweddion neu gynlluniau. Dylid cyhoeddi'r ffioedd ar gyfer prosesau o'r fath.

B.7 Gall rhai awdurdodau lleol gynnig eu gwasanaethau i ymgymryd â dylunio ac adeiladu gwaith priffyrdd. Mewn achosion o'r fath, dylid ystyried cynigion ffioedd sy'n benodol i'r safle.

B.8 Gall rhai awdurdodau lleol gynnig eu gwasanaethau i ymgymryd ag elfennau penodol o ddyluniad neu broses fel signalau, strwythurau, goleuadau stryd, a lle bo angen, archwiliad diogelwch ar y ffyrdd ac ati. Mewn achosion o'r fath, dylid ystyried cynigion ffioedd sy'n benodol i'r safle.

B.9 Bydd nifer yr iteriadau a maint y sylwadau rhwng yr awdurdod lleol a'r datblygwr ar y cyflwyniad technegol yn gwbl ddibynnol ar ei ansawdd a'i gydymffurfiaeth â'r holl safonau dylunio priodol a gofynion archwiliad technegol yr awdurdod lleol. Mae **Atodiad D** yn rhoi cyngor ar gynnwys Cyflwyniad Technegol nodweddiadol.

B.10 Argymhellir bod datblygwr yn sicrhau bod y manylion technegol wedi'u cwblhau a'u bod wedi bodloni eu hunain bod ceisiadau o'r fath yn cydymffurfio â safonau lleol a chenedlaethol. Dylid hefyd nodi'n glir y rhesymau dros unrhyw wyriadau oddi wrth y safonau lleol neu genedlaethol.

B.11 Lle bydd datblygwr yn bwriadu dechrau ar y datblygiad cyn darparu cymeradwyaeth dechnegol a chytundeb ar gyfer gwneud gwaith ar ffyrdd nad ydynt yn effeithio ar briffordd bresennol, gall awdurdod lleol gytuno i archwilio gwaith o'r fath ar y ffyrdd ar sail nad yw'n rhagfarnu, yn amodol ar ffi archwiliad cychwynnol. Dylid cytuno ar ffi o'r fath rhwng y datblygwr a'r awdurdod lleol. Gall y ffi fod y ffi derfynol cyn cwblhau cytundeb neu ffi "archwiliad yn unig" rhannol. Dylai cwmpas a hyd archwiliadau o'r fath fod yn glir cyn iddynt gael eu cynnal.

B.12 Efallai y codir ffioedd cyfreithiol ar wahân. Gall awdurdod lleol fynnu blaendal o'r ffioedd llawn neu geisio adfer y balans wrth gwblhau'r cytundeb (Adran 38 neu Adran 278 o Ddeddf 1980). Dylid nodi lle gwneir heriau cyfreithiol, mwy na thebyg wrth fabwysiadu gan ddefnyddio Adran 37 o Ddeddf 1980 (Rhan 4 o'r Nodyn Cyngor hwn) neu gan ddefnyddio'r Cod Gwaith Stryd Preifat (Rhan 2 o'r Nodyn Cyngor hwn) byddai'n golygu bod yr ymgeisydd yn talu ffioedd llys a'r costau collwr yn y pen draw.

B.13 Bydd y ffioedd terfynol ar ôl cwblhau cytundeb (Adran 38 neu Adran 278 o Ddeddf 1980) yn cynnwys y costau rhesymol a ysgwyddir gan awdurdod lleol wrth baratoi a chwblhau cytundeb yn cynnwys:

- Costau archwiliad technegol a ysgwyddir cyn rhoi cymeradwyaeth dechnegol**;**
- Cyngor / cymorth technegol a chostau gweinyddol a ysgwyddir wrth baratoi'r cytundeb;
- Ffioedd cyfreithiol a ysgwyddir gan yr awdurdod lleol; a

- Ffioedd archwilio i sicrhau ar ôl cwblhau'r gwaith ei fod yn fodlon bod y gwaith yn cydymffurfio â'r archwiliad technegol a bod unrhyw amrywiadau ar y safle yn cael eu cytuno a'u bod yn dderbyniol.

B.14 Dylai awdurdod lleol hefyd gynnig a chyhoeddi graddfa symudol o ffioedd fel nad yw gwerth ffioedd yn dod yn anghymesur neu'n afresymol wrth i werthoedd y gwaith gynyddu.

B.15 Dylid nodi mewn perthynas â ffioedd archwilio, bod yr awdurdod lleol yn cymryd risg sylweddol gan na allai o reidrwydd ragweld na rheoli pryd y gall y gwaith orffen ac fe all fod yn nifer o flynyddoedd cyn y bydd safle'n addas i'w fabwysiadu**.**

B.16 Bydd y rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn codi'r ffioedd llawn a gyfrifwyd fel canran o'r bond (yn cynnwys symiau gohiriedig). Lle bo hyn yn digwydd, dylid cyhoeddi'r canran ynghyd â pha wasanaethau y mae'r swm yn ei gynnwys a, lle bo'n briodol, yn ei eithrio.

B.17 Lle bo datblygwr, am ba bynnag reswm, yn newid ei gynigion ar ôl i gymeradwyaeth dechnegol gael ei rhoi, dylai'r awdurdod lleol gyfrifo cynnig ffi ychwanegol ar gyfer newidiadau o'r fath. Lle bo newidiadau o'r fath yn sbarduno'r angen am Weithred Amrywio i Gytundeb wedi'i gwblhau, gall y Weithred sicrhau ffioedd ychwanegol o'r fath.

Gwerthoedd Bond

B.18 Mae'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn pennu gwerth y bond sydd ei angen i gwblhau cytundeb, neu i gyflwyno hysbysiad CTYLl ar atodlen gyfraddau llinol safonol. Dylid diweddaru cyfraddau o'r fath bob hyn a hyn i sicrhau nad yw pwrs y wlad mewn perygl. Dylid cyhoeddi'r holl gyfraddau a ddefnyddir.

B.19 Dylid cynnwys elfennau o Systemau Draenio Cynaliadwy sy'n ymwneud â datblygu sy'n draenio'r briffordd yn unig gan y bond priffyrdd yn hytrach nag unrhyw fond Systemau Draenio Cynaliadwy a allai fod ei angen ar y corff cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy.

B.20 Lle defnyddir dull cyfradd llinol, dylid fod yn glir o ran beth y tybir i'w gynnwys a beth na thybir i'w gynnwys mewn cyfraddau o'r fath.

B.21 Yn gyffredinol, bydd cyfraddau o'r fath yn uwch na'r cyfraddau sy'n cael eu tendro y gall datblygwr eu mwynhau. Dylid nodi y bydd cyfraddau o'r fath yn cynnwys elfennau ar gyfer cymorth technegol a gweinyddol sydd ei angen i alw'r bond i mewn os bydd y datblygwr yn methu â gwneud hynny. Yn ychwanegol, gall elfennau eraill sy'n gysylltiedig â chwyddiant a risgiau eraill gael eu cynnwys gan efallai mai dim ond ar ryw bwynt yn y dyfodol y bydd angen y gwarantau. Efallai y bydd rhai awdurdodau lleol yn cyfrifo gwerth y bond ar eu cyfraddau llinol ac yn ychwanegu canran i ddarparu ar gyfer y risgiau a'r rhwymedigaethau y maent yn eu hetifeddu. Dylid cyhoeddi canrannau o'r fath.

B.22 Gall bond fod ar ffurf blaendal mewn arian parod neu ddarparwr sicrwydd a gefnogir gan sefydliad. Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd gwerth unrhyw

symiau gohiriedig yn cael eu hychwanegu at gyfradd linol i sicrhau, pe bai diffygdaliad, na fydd bygythiad i bwrs y wlad.

B.23 Efallai y bydd awdurdod lleol yn gwneud darpariaethau o fewn cytundeb i adolygu gwerth y bond sydd wedi'i gadw wrth i waith fynd yn ei flaen. Dylai adolygiad o'r fath gynnwys sut a phryd y mae gwaith yn cael ei wneud tuag at ei gwblhau.

B.24 Awgrymir mewn unrhyw achos, pryd a phan ystyrir fod y gwaith wedi'i gwblhau yn ddigonol i ddechrau ar gyfnod cynnal a chadw neu ar y pwynt lle mae awdurdod lleol yn barod i roi tystysgrif gyntaf, y dylai'r bond gael ei leihau'n sylweddol.

B.25 Mae llawer o awdurdodau lleol yn lleihau'r diogelwch ariannol i 25% o gostau llawn y gwaith yn ogystal ag unrhyw symiau gohiriedig pan fo'r cyfnod cynnal a chadw yn dechrau yn unol â'r Cytundeb dan sylw.

B.26 Efallai y bydd awdurdod lleol hefyd yn cynnig adolygu gwerth y bond ar sbardunau allweddol eraill y mae angen cytuno arnynt yn lleol. Tra bydd rhai awdurdodau lleol yn defnyddio'r disgresiwn sydd ar gael iddynt i leihau gwerth y bond os ydynt yn dymuno gwneud hynny, cyn cyflwyno unrhyw gam ardystiadwy neu'r safle sy'n dechrau ei gyfnod cynnal a chadw, dylai fod llywodraethu clir y tu ôl i benderfyniadau o'r fath.

B.27 Awgrymir y gellir cynnwys mecanwaith yn unrhyw Gytundeb i ganiatáu i'r datblygwr wneud cais i adolygu gwerth y bond pan fyddant yn gallu darparu tystiolaeth bod gwaith wedi'i gwblhau i safon foddhaol i sbarduno adolygiad o'r fath.

B.28 Os yw ffordd wedi'i chwblhau'n sylweddol cyn cwblhau cytundeb, dylai awdurdod lleol ystyried bond sy'n gymesur â gwerth y gwaith sy'n weddill sydd ei angen i godi'r stryd i safon i'w mabwysiadu.

Atodiad C: Canllaw i Brynwyr Tai

Cyngor Cyffredinol

C.1 Mae'r Nodyn Chynghori hwn yn cael ei ddarparu fel canllaw yn unig. Nid yw'n ddewis amgen ar gyfer cyngor cyfreithiol annibynnol. Mae'r materion posibl sydd wedi'u hamlygu yn enghreifftiau cyffredin a gall materion eraill godi.

C.2 Pan fyddwch yn prynu eich cartref newydd, mae'r prosesau safonol yn cynnwys chwiliadau awdurdod lleol. Mae un o'r cwestiynau safonol y mae gofyn i awdurdod lleol ei ateb yn ymwneud â statws y ffordd / stryd sy'n ffinio â'r eiddo y mae'n cael mynediad ohono.   Bydd angen i chi neu eich cyfreithiwr ofyn i'r awdurdod lleol am statws y ffordd (ffyrdd) / stryd(oedd) dan sylw.

C.3 Gall y statws ddatgelu: -

- Bod y ffordd / stryd a nodir yn briffordd a gynhelir ar draul y cyhoedd;
- Bod y ffordd / stryd i gael ei mabwysiadu ac yn amodol ar gytundeb o dan Adran 38 o Ddeddf 1980 (gweler Rhan 1 o'r Nodyn Cyngor hwn);
- Nad yw'r ffordd / stryd yn amodol ar unrhyw gytundeb mabwysiadu;
- Nad yw'r eiddo / ffordd / stryd yn amodol ar unrhyw gytundeb mabwysiadu ond ei fod yn amodol ar hysbysiad Cod Taliadau Ymlaen Llaw (gweler Rhan 3 o'r Nodyn Cyngor hwn);
- Mae'r eiddo yn amodol ar ffi sy'n daladwy i'r awdurdod lleol ar gyfer gwneud i'r stryd ddod yn briffordd a gynhelir ar draul y cyhoedd trwy'r Cod Gwaith Stryd Preifat (gweler Rhan 2 o'r Nodyn Cyngor hwn).

C.4 Efallai byddwch yn dymuno cymryd cyngor cyfreithiol annibynnol ar ddehongli'r ymatebion a roddir gan yr awdurdod lleol i'r cwestiynau safonol.   Gall hyn greu cwestiynau pellach a allai gael eu cynnwys neu beidio yn yr Atodiad hwn. Dylech gael cymaint o wybodaeth â phosibl gan y datblygwr a'r asiant dai. Mae angen i chi gymryd cyngor proffesiynol digonol fel eich bod yn gwneud penderfyniad gwybodus wrth brynu eiddo.

C.5 Mae hawliau defnyddwyr yn eich diogelu chi pan fyddwch yn prynu nwyddau neu wasanaethau. Penderfyniad y datblygwr a/neu'r asiant dai yw darparu'r "wybodaeth berthnasol sydd ei angen ar ddefnyddwyr / prynwyr i wneud penderfyniad gwybodus i brynu".   Os oes gennych unrhyw gwestiynau yn ymwneud â'ch hawliau defnyddwyr yn y maes hwn, mae croeso i chi gysylltu â Chyngor ar Bopeth.

Ffyrdd Preifat – y rhai na fwriadwyd erioed i gael eu mabwysiadu gan yr awdurdod lleol

C.6 Gall eich darpar gartref fod ar ddatblygiad lle nad oes unrhyw fwriad i'r ffordd / stryd gael ei mabwysiadu gan yr awdurdod lleol.

Gall rhai strydoedd preifat ddirywio dros amser trwy ddiffyg cynnal a chadw.

C.7 Gall ffyrdd / strydoedd aros yn breifat, (yn fwyaf cyffredin ond nid yn gyfyngedig i): -

- ar ddatblygiadau 'gyda giât';
- lle nad yw awdurdod lleol yn ystyried y byddai mabwysiadu'r stryd breifat yn rhoi budd ehangach i'r cyhoedd;
- lle mae nifer y tai yn disgyn o dan y trothwy a roddir gan yr awdurdod lleol i ystyried eu mabwysiadu; a / neu
- lle mae'r datblygwr a / neu'r preswylwyr wedi penderfynu y dylai'r ffyrdd / strydoedd aros yn breifat am resymau technegol, diogelwch, cyfreithiol neu resymau eraill.

Mae rhai strydoedd preifat yn ymddangos yr un fath â strydoedd a fabwysiadwyd. Fodd bynnag, yn ddelfrydol dylid codi arwyddion i sicrhau bod statws strydoedd preifat yn hysbys.

C.8 Os nad yw'r ffordd yn cael ei mabwysiadu gan yr awdurdod lleol ac nad yw wedi'i fwriadu gan y datblygwr i gael ei mabwysiadu gan yr awdurdod lleol, mae'n debygol o olygu y gallwch chi a phrynwyr eraill fod yn atebol am gostau cynnal a chadw parhaus yn ogystal â chostau a rhwymedigaethau parhaus eraill un ai'n uniongyrchol neu drwy gwmni rheoli.

C.9 Gall rhwymedigaethau o'r fath ymwneud â chyfleustodau a gwasanaethau yn cynnwys, (ond heb fod yn gyfyngedig i) draenio (eiddo a ffordd yn cynnwys cwteri ac ati), goleuadau stryd a 'llithriadau' a 'bagladau'. Gellir mynd i'r afael â hyn un ai drwy gyfrifoldebau a rhwymedigaethau cyfamod preifat neu drwy daliadau a delir i gwmni rheoli. Felly mae'n bwysig eich bod yn gwirio'r dogfennau teitl arfaethedig ac yn cael cyngor cyfreithiol annibynnol ar y goblygiadau gan y gall y ffioedd a godir gan gwmnïau rheoli godi'n sylweddol.

C.10 Er enghraifft, gyda charthffosiaeth a draenio rydych yn debygol (ond dylid cadarnhau hyn) o gael hawl i ddefnyddio'r draeniau a'r carthffosydd, ond mae'r hawl hwn yn debygol o ddod gyda rhwymedigaeth i'w cynnal a chadw a'u hatgyweirio ar eich cost chi neu gost rannol wedi'i rhannu â'ch cymdogion / eraill. Dan yr amgylchiadau hyn efallai byddwch eisiau cael arolwg draenio i sicrhau y bydd yn bodloni gofynion yr eiddo. Lle mae eiddo wedi bodoli cyn mis Hydref 2011, mae carthffosydd sy'n gwasanaethu ar gyfer mwy nag un annedd wedi'u trosglwyddo'n awtomatig i reolaeth a chyfrifoldeb cwmni dŵr. Dylid cysylltu â'r cwmni dŵr lleol i wirio os yw'r eiddo dan sylw yn cael ei effeithio gan y trosglwyddiad hwn neu beidio.

C.11 Mae'n bwysig bod yn ymwybodol bod Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010 yn berthnasol. Er bod hyn, mewn amgylchiadau penodol, yn rhoi dyletswydd ar y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy i fabwysiadu systemau draenio cynaliadwy sy'n gwasanaethu dau eiddo neu fwy, dylech bob amser wneud ymholiadau priodol am bwy sydd â'r cyfrifoldeb i gynnal y systemau draenio cynaliadwy a chymryd cyngor cyfreithiol annibynnol yn unol â hynny. Bydd chwiliadau eiddo sy'n cael eu cynnal gan gyfreithiwr yn defnyddio'r cais CON 29 i Awdurdod Lleol yn rhoi gwybod am systemau draenio cynaliadwy.

C.12 Ni ddylid cymryd yn ganiataol bod y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy wedi neu yn mynd i fabwysiadu system systemau draenio cynaliadwy neu efallai na fydd unrhyw dâl uniongyrchol ar eiddo ar gyfer costau rheoli a chynnal a chadw nodweddion y systemau draenio cynaliadwy. Felly dylid cymryd cyngor annibynnol priodol o ran sut fydd nodweddion o'r fath yn cael eu rheoli a'u cynnal, sut y gallant effeithio ar eiddo ac unrhyw gostau y gallwch fod yn atebol amdanynt, un ai i ddechrau neu ar ryw bwynt yn y dyfodol. Bydd chwiliadau eiddo sy'n cael eu cynnal gan gyfreithiwr yn defnyddio'r cais CON 29 i Awdurdod Lleol yn rhoi gwybod am systemau draenio cynaliadwy.

C.13 Efallai y bydd materion parhaus o ran cyfleustodau a gwasanaethau eraill hefyd gan nad yw rhai awdurdodau lleol yn darparu gwasanaethau casglu sbwriel neu lanhau strydoedd ac efallai na fydd gweithredwyr cludiant cyhoeddus yn gwasanaethu ffyrdd ac ystadau preifat. Gallai hyn olygu bod angen i chi gario neu symud eich biniau at y briffordd sydd wedi'i mabwysiadu agosaf er mwyn iddynt gael eu casglu, a allai fod reit bell.

Gellir yn hawdd anghofio am gasglu sbwriel a storio biniau.

C.14 Dylech hefyd sicrhau bod gennych hawliau mynediad priodol i'ch eiddo, er enghraifft a allwch chi gael mynediad i'ch eiddo ar droed a hefyd ar olwynion. Dylech hefyd ddeall pwy sydd â hawl mynediad neu hawddfraint yn cynnwys ar gyfer mynediad cwmni cyfleustodau ac ati. Gall hyn gyfyngu ar yr hyn yr ydych chi'n ei wneud gyda'ch eiddo yn y dyfodol. Efallai y bydd gan drydydd parti, fel cyfleustodau, hawliau i fynd i mewn i'ch eiddo / gardd heb rybudd i gael mynediad i'w safle.

C.15 Awgrymir eich bod yn sicrhau eich bod yn ymwybodol o beth yn union fydd eich cyfrifoldebau (ariannol ac eraill) i gynnal y ffyrdd, llwybrau ac unrhyw ardaloedd cymunedol a gwasanaethau ar y datblygiad. Awgrymir eich bod yn gofyn am gyngor cyfreithiol annibynnol cyn gynted â phosibl ar y materion hyn.

C.16 Cyfrifoldeb y prynwr yw sicrhau bod ganddo ddealltwriaeth lawn a'i fod yn cymryd cyngor cyfreithiol annibynnol priodol ar yr holl ffioedd a thaliadau y gallai fod yn atebol amdanynt. Gall y rhain gynnwys, (ond nid yn gyfyngedig i) rheoli a chynnal a chadw unrhyw ffordd fynediad gymunedol neu a rennir, ffordd, llwybr, ardal ac ati; pwy y mae'r ffioedd neu'r taliadau yn daladwy iddynt; mecanweithiau a allai fodoli i newid ffioedd neu daliadau o'r fath; a beth mae ffioedd a thaliadau o'r fath yn talu amdanynt a ddim yn talu amdanynt.

C.17 Gall eich chwiliad eiddo ddatgelu bod yna hysbysiad sy'n weddill o dan y CTYLI (gweler Rhan 3 o'r Nodyn Cyngor hwn), a allai effeithio ar eich eiddo hyd yn oed os yw'r ffordd yn aros yn breifat.

C.18 Mae'r mecanweithiau i geisio mabwysiadu ffordd efallai na fwriadwyd ei mabwysiadu gan awdurdod lleol yn cael eu hegluro yn y Nodyn Cyngor hwn (Cyfeiriwch at Ran 2 o'r Nodyn Cyngor hwn). Mae'r gofynion ar gyfer y broses hon wedi'u manylu ac yn benodol ac mae'n bwysig, fel gyda phob agwedd o bryniad mor sylweddol, eich bod yn cael cymaint o wybodaeth â phosibl gan y datblygwr neu'r asiant dai ac yn cael cyngor cyfreithiol annibynnol.

Mabwysiadu ffordd ar ddatblygiadau preswyl

C.19 Yn y rhan fwyaf o achosion, mae'n debygol mai bwriad y datblygwyr yw bod y ffyrdd a'r llwybrau yn cael eu mabwysiadu gan yr awdurdod lleol i fod yn briffyrdd a gynhelir ar draul y cyhoedd. Bydd yn bwysig i chi wybod pa drefniadau sydd wedi'u gwneud rhwng y gwerthwr neu'r datblygwr ar gyfer mabwysiadu ffyrdd a gwasanaethau. Dylech gael cymaint o wybodaeth â phosibl am hyn ar gam cynnar gan y datblygwr neu'r asiant dai. Fodd bynnag, ar adeg y gwerthiant, efallai na fydd cytundeb cyfreithiol yn ei le y bydd y ffyrdd a'r llwybrau'n cael eu mabwysiadu. Ni ddylech gymryd yn ganiataol y bydd ffordd yn cael ei mabwysiadu gan awdurdod lleol i fod yn briffordd a gynhelir ar draul y cyhoedd.

C.20 Dylech hefyd sicrhau bod gennych hawliau mynediad priodol i'ch eiddo a'ch bod yn deall pwy sydd hefyd â hawliau mynediad neu hawddfraint (ar gyfer mynediad cwmni cyfleustodau ac ati) a allai effeithio ar beth allwch chi ei wneud gyda'ch eiddo yn y dyfodol.

C.21 Mae'r mecanweithiau ar gyfer mabwysiadu strydoedd preifat a ffyrdd newydd wedi'u cynnwys yn y Nodyn Cyngor hwn. Mae'r cytundebau ar gyfer mabwysiadu ffordd fel arfer o dan Adran 38 o Ddeddf 1980.

C.22 Gall mynediad o ffordd bresennol fod yn amodol ar gytundeb o dan Adran 278 o Ddeddf 1980 (gweler Rhan 1 o'r Nodyn Cyngor hwn). Awgrymir lle nad yw'r cytundebau hyn ar waith neu ddim yn cael eu datblygu, er enghraifft, lle mae'r datblygwr yn dweud y bydd mabwysiadu'n digwydd drwy Adran 37 o Ddeddf 1980, bod y goblygiadau ar gyfer eich pryniant yn cael eu deall yn glir (gweler Rhan 4 o'r Nodyn Cyngor hwn).

C.23 Os gallwch chi ddal rhywfaint o'r arian prynu yn ôl nes bod y ffordd wedi'i mabwysiadu gallai hyn eich diogelu. Efallai y bydd angen i chi gael cyngor ar lefel cadw'r pris prynu a ystyrir yn ddigonol i ddiogelu eich buddiannau pe bai'r datblygwr yn methu â chwblhau'r ffyrdd neu'n methu â sicrhau bod yr awdurdod lleol yn mabwysiadu'r ffyrdd i ddod yn briffordd a gynhelir ar draul y cyhoedd.

C.24 Efallai y bydd angen i chi gael cyngor gan syrfëwr meintiau am y swm priodol; gall eich cyfreithiwr sicrhau'r cadw os yw'n cael ei gytuno gyda'r datblygwr, ond maen nhw'n annhebygol o allu darparu asesiad ynglŷn ag os fydd y swm yn ddigonol.

C.25 Mae'n bwysig gwybod beth fydd angen digwydd i alluogi'r corff priodol i ddod yn gyfrifol am y draeniau, os cynigir hynny. Lle cytunwyd y bydd y draeniau yn cael eu trosglwyddo i gwmni draenio / cyfleustodau, dylech gael cymaint o wybodaeth â phosibl am hyn gan y datblygwr neu'r asiant dai. Dylech gymryd cyngor cyfreithiol annibynnol priodol i sefydlu bod, neu y bydd, trefniadau cyfreithiol priodol ar waith. Mae hefyd yn bwysig deall a oes angen adlewyrchu'r diffyg cytundeb i gorff priodol gymryd yr anghenion draenio wrth gadw'r pris prynu nes bod y draeniau wedi'u trosglwyddo (os cynigir hynny).

C.26 Os ydych chi'n gwerthu tŷ sydd newydd ei adeiladu ar ffordd sydd heb ei mabwysiadu neu sy'n amodol ar dâl gwasanaeth, awgrymir eich bod yn ystyried y materion a godwyd yn yr Atodiad hwn. Yn amlwg mae prynu tŷ a thrafodion yn faterion preifat ond dylid nodi efallai na fydd telerau ac amodau a allai fod wedi bod yn dderbyniol i chi wrth brynu'ch eiddo yn dderbyniol i rywun sy'n prynu. Gall materion o'r fath effeithio ar bris gwerthu neu werthoedd cadw.

Os yw'n mynd o'i le

C.27 Dylech fod yn ymwybodol mae yna risg, hyd yn oed pan fydd y cytundebau cywir wedi'u gwneud, y bydd oedi sylweddol cyn mabwysiadu gan yr awdurdod lleol, yr awdurdod priffyrdd neu'r cwmni draenio / cyfleustodau. Dylech hefyd nodi, mewn rhai achosion, y gall amgylchiadau godi lle efallai na fydd yn bosibl i'r awdurdod lleol fabwysiadu'r ffordd. Mae nifer o resymau pam y gallai hyn ddigwydd. Y rhesymau mwyaf tebygol yw bod y ffordd yn anghyflawn; nad yw wedi'i adeiladu at y safon ofynnol; neu oherwydd nad yw'r draenio wedi'i fabwysiadu eto gan gorff priodol.

C.28 Mae cytundeb o dan Adran 38 o Ddeddf 1980 yn rhoi hawl i'r awdurdod lleol gamu i mewn os yw datblygwr yn torri'r cytundeb mewn unrhyw ffordd. Fodd

bynnag, nid oes gan yr awdurdod lleol unrhyw rwymedigaeth i wneud hynny ac mae unrhyw benderfyniad yn ôl disgresiwn yr awdurdod lleol.

C.29 Dylech fod yn ymwybodol os yw'r eiddo yn cael ei brynu cyn i'r ffordd gael ei mabwysiadu, p'un ai bod cytundeb mabwysiadu ar waith neu beidio, byddwch yn atebol am gostau cynnal a chadw'r ffyrdd mynediad y tu allan i'ch eiddo (o leiaf rhwng trothwy eich adeilad a ffin yr eiddo sydd o flaen y ffordd) mewn perthynas â 'llithriadau', 'bagladau' a 'gollyngiadau' defnyddwyr eraill (gweler deddfwriaeth o'r fath fel Deddf Atebolrwydd Meddianwyr 1984). Yn ogystal, yn dibynnu ar deitl eich eiddo a'i faint, efallai y bydd gennych gyfrifoldebau ac atebolrwydd hefyd am y ffordd neu ran o'r ffordd ac ymylon a llwybrau troed cysylltiedig. Efallai byddwch yn dymuno cymryd cyngor cyfreithiol annibynnol ynglŷn â hyn.

C.30 Lle nad yw mabwysiadu ffordd yn mynd yn ei flaen neu os nad yw'n cael ei gynnig gan y datblygwr, efallai y byddwch eisiau ystyried ceisio mabwysiadu gan ddefnyddio'r Cod Gwaith Stryd Preifat (gweler Rhan 2 a Rhan 2 (A) o'r Nodyn Cyngor hwn). Fodd bynnag, gall y dull hwn gynnwys costau sylweddol. Mae'r gofynion ar gyfer y broses hon wedi'u manylu ac yn benodol ac argymhellir, fel gyda phob agwedd o bryniant mor sylweddol, eich bod yn cael cyngor cyfreithiol annibynnol.

C.31 Dylid nodi y gall rhai cytundebau neu gyfamodau gwerthu gynnwys termau fel "am oes"; nid yw hyn o reidrwydd yn golygu "am byth" gan y gellir diffinio'r term fel cyfnod penodol o amser o fewn y cytundeb.

Anghydfodau

C.32 Mewn rhai achosion, gall anghydfodau godi. Ni all gynnwys y Nodyn Cyngor hwn fyth gynnwys yr holl faterion y gellir eu profi a'r amgylchiadau a allai fod o'u cwmpas. Swyddogaeth y Nodyn Cyngor yw rhoi gwybodaeth ac arfer gorau yn unig.

C.33 O ystyried hyn, argymhellir yn gryf eich bod, cyn gynted ag y bydd mater o bryder yn datblygu, yn:

- Sicrhau bod yr holl ddogfennau perthnasol yn cael eu casglu a'u cadw;
- Cynnal trafodaeth gyda phartïon perthnasol a'i chynnal; a
- Chael cyngor (cyfreithiol) annibynnol. Dylai Cymdeithas y Gyfraith allu eich cyfeirio chi at unigolyn y mae ei arbenigedd yn gweddu orau i ddelio â'r mater a godwyd gennych. - mae 'canfod cyfreithiwr' yn wasanaeth rhad ac am ddim i nodi cyfreithwyr lleol.

C.34 Mae prynu eiddo yn fater o gyfraith contract nad oes gan yr Adran Drafnidiaeth unrhyw ran ynddo.

C.35 Os yw'r mater yn yr anghydfod yn cynnwys eiddo sy'n adeilad newydd, efallai byddwch yn dymuno adolygu'r Cod Defnyddwyr ar gyfer Adeiladwyr Tai. Yn ogystal ag opsiwn cysylltu, mae hefyd yn darparu cyngor yn ymwneud â ffabrig yr eiddo ei hun ac mae'n awgrymu y gallai defnyddwyr gysylltu â'u darparwr gwarant adeiladu.

C.36 Os yw'r anghydfod yn canolbwyntio ar wybodaeth neu ddiffyg gwybodaeth a ddarparwyd gan ddatblygwr neu asiant dai fel rhan o bryniant o dan y Rheoliadau Diogelu Defnyddwyr, yna efallai bydd y Tîm Gwerthwyr Tai Safonau Masnach Cenedlaethol yn gallu helpu.

Cwynion i'r Ombwdsmon

C.37 Os bydd unrhyw barti o'r farn nad yw awdurdod lleol wedi dilyn y drefn briodol, yna gall cwyn fod yn fater i Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru. Fodd bynnag, dylid nodi bod yr Ombwdsmon, mewn achosion o'r fath, yn gofyn i chi fynd drwy weithdrefnau cwynion y sefydliad ei hun yn gyntaf, cyn y gwneir atgyfeiriad. Mae gofyn i awdurdod lleol gyhoeddi ei weithdrefnau cwynion.

C.38 Yn ogystal, rôl yr ombwdsmon yw ymchwilio i gwynion mewn ffordd deg ac annibynnol.

C.39 Mae yna wasanaethau ombwdsmon eraill sy'n cwmpasu gwahanol wasanaethau neu ddarparwyr gwasanaeth. Fodd bynnag, yn gyffredinol maent yn rhannu'r un broses ac yn gofyn i chi geisio datrys yr anghydfod gyda'r sefydliad dan sylw yn gyntaf, trwy brosesau cwynion y sefydliad. Ceisiwch egluro eich problem yn glir bob amser yn ogystal â'r hyn yr ydych chi eisiau ei wneud yn ei gylch.

C.40 Os yw'r sefydliad yn gwrthod ymchwilio a datrys y broblem, gofynnwch am 'lythyr anghytundeb' i ddangos eich bod wedi gwneud popeth y gallwch i ddatrys y cwyn. Os bydd y sefydliad yn methu ag ymateb i'r llythyr terfynol hwn o fewn amser rhesymol (er enghraifft, 14 diwrnod), gallwch fynd â'ch cwyn at yr ombwdsmon perthnasol.

C.41 Mae gan wahanol ombwdsmyn wahanol weithdrefnau cwynion. Efallai mai www.ombudsman-services.org/about-us/contact-us neu www.lgo.org.uk sydd fwyaf perthnasol.

Aelod Seneddol (AS)/ Aelodau o'r Senedd (AS)

C.42 Ar gyfer unrhyw fater, gall unigolyn / cwmni bob amser gysylltu â'u Haelod Seneddol (AS) neu'r Aelod o'r Senedd (AS) y mae'r tir neu'r adeilad wedi'i leoli o fewn eu hetholaeth. www.senedd.wales

Materion Tir Preifat

C.43 Lle mae'r materion yn ymwneud â phroblemau gyda mynediad at dir preifat, bydd yn dibynnu ar hawddfreintiau / ffyrddfreintiau a dogfennau'n ymwneud â pherchnogaeth y tir hwnnw. Gellir cael copïau o'r cofrestrau eiddo a'r ffeil dogfennau gan y Gofrestrfa Tir – codir ffi am ddarpariaeth o'r fath.

Atodiad D: Gwybodaeth i gefnogi ‘Cyflwyniadau Technegol’ llwyddiannus

Cyngor Cyffredinol

D.1 Darperir yr Atodiad hwn ar gyfer datblygwyr, ymgynghorwyr a phartïon eraill sydd â diddordeb llunio ‘cyflwyniadau technegol’.

D.2 Darperir cyflwyniadau technegol i awdurdodau lleol er mwyn eu galluogi nhw i wirio bod stryd arfaethedig yn bodloni eu safonau, (neu safonau o’r fath fel y’i cytunwyd). Gall cyflwyno gwybodaeth gyflawn a phriodol sy’n cydymffurfio â gofynion awdurdod arwain at fabwysiadu ffyrdd ar ddatblygiad yn llwyddiannus (a chyflym).

D.3 Bydd gan wahanol awdurdodau lleol wahanol ofynion ar gyfer cyflwyniadau technegol, felly er bod y canllaw hwn yn rhoi trosolwg, bydd yn hanfodol fod pob datblygwr, dylunydd a/neu ymgynghorwr yn ymgysylltu â’r awdurdod lleol dan sylw. Dylai awdurdodau lleol gyhoeddi eu gofynion sylfaenol i sicrhau bod eu gofynion a meini prawf wedi’i nodi’n glir i alluogi’r awdurdod lleol i ymgymryd ag adolygiadau technegol a chytundebau drafft. Cyfeiriwch at Atodiad F – Dogfennau Eraill ar gyfer Canllaw Safonau Cyffredin Cymru (Canllawiau Technegol Awdurdod Unedol).

D.4 Pwrpas adolygiad o gyflwyniad technegol yr awdurdod lleol yw sicrhau cydymffurfiaeth â safonau mabwysiadu’r awdurdod lleol (neu’r safonau cenedlaethol a gynhwyswyd o fewn y *Llawlyfr Dylunio Ffyrdd a Phontydd*) mewn perthynas â dylunio ac adeiladu priffordd.

D.5 Mae’r ddyletswydd i wella’r ddarpariaeth ar gyfer teithio llesol wrth adeiladu, cynnal a chadw neu wella priffordd yn rhan annatod o greu rhwydweithiau teithio llesol. Ni ddylai prosiectau priffyrdd yng Nghymru wneud cerdded a beicio yn llai diogel nac yn llai cyfleus. Mae’n rhaid i awdurdodau priffyrdd geisio gwella darpariaeth oni bai y gallant ddangos rhesymau da dros beidio â gwneud hynny. Dylai anghenion teithio llesol fod yn ystyriaeth bwysig ym mhob prosiect priffordd a dylai fod yn amlwg yn yr ystyriaethau cynllunio cynharaf.

D.6 Mae'n gyffredin yn ystod y cam dylunio manwl cyn cyflwyniad technegol, i fanylion a chyfyngiadau ychwanegol godi a allai ddylanwadu ar ddyluniad. Felly mae trafodaethau cynnar a pharhaus gyda’r awdurdod lleol yn hanfodol. Yn ogystal, mae gosodiadau a chynlluniau a ddefnyddir ar y cam cynllunio fel arfer yn ddangosol ac mae ganddynt ddiffyg manylder o’r fath. Felly, wrth i fwy o fanylder ddod ar gael ac wrth i ddyluniadau ddatblygu, gall rhai agweddau o gynllun a ddangosir ar y cam cynllunio amrywio. Efallai bydd angen cysylltu â’r awdurdod cynllunio i reoli newidiadau o’r fath yn nhermau cynllunio.

D.7 Dylid gwneud ymdrech rhesymol i leihau newidiadau sylweddol rhwng y cynlluniau cynllunio dangosol a'r dyluniad manwl. Os gwneir penderfyniad cynllunio wedi'i seilio ar, er enghraifft, cylchfan, ond bod y dyluniad manwl yn dangos mai dim ond signalau traffig fydd yn gweithio, mae hynny'n newid sylweddol a fydd angen ei reoleiddio trwy gynllunio.

D.8 Yn yr un modd, os, ar y cam dylunio manwl neu pan fydd mwy o fanylion neu gyfyngiadau yn hysbys, bod cynllun dangosol a ddangosir ar y cam cynllunio yn gwyro'n annerbyniol oddi wrth y safonau dylunio lleol a chenedlaethol, neu os na all, er enghraifft, ddarparu ar gyfer yr holl offer a chysylltiadau cyfleustodau sydd eu hangen, dylid cyflwyno cynllun sy'n cydymffurfio sy'n egluro'r newidiadau.

D.9 Mewn achosion o'r fath, os bydd y cynlluniau yn amrywio yn nhermau cynllunio perthnasol dylid mynd i'r afael â hyn gyda'r awdurdod cynllunio lle y gallai fod angen cais cynllunio i amrywio cynllun a ganiatawyd.

D.10 I leihau risgiau o'r fath, dylai cyflwyniadau cynllunio, lle bo'n bosibl, gydymffurfio'n llwyr â'r meini prawf a safonau dylunio lleol a chenedlaethol priodol. Lle nad ydynt yn cydymffurfio, dylai unrhyw 'wyriadau' oddi wrth y safonau gael eu nodi'n glir, eu hystyried a'u datrys o fewn yr awdurdod lleol. Ni ddylid cymryd y bydd awdurdod lleol yn derbyn unrhyw wyriadau oddi wrth y safonau ac nid oes ganddynt unrhyw rwymedigaeth i wneud hynny.

D.11 Yn ogystal, dylid cydnabod mai pwrpas arall yr adolygiad technegol yw sicrhau bod unrhyw gontractwr cymwys, nid yr un a gyflogwyd gan y datblygwr ar gyfer y datblygiad yn unig, yn gallu cymryd y cynlluniau a'r fanyleb sydd wedi'i gymeradwyo ac adeiladu'r cynllun a gymeradwywyd. Felly dylai'r cyflwyniad technegol gydymffurfio gyda'r dibenion hyn mewn golwg.

Safonau Dylunio

D.12 Mae cynllun y gellir ei fabwysiadu a safonau adeiladu'r awdurdod priffyrdd lleol wedi'u nodi mewn cyfres o safonau cyffredin sydd wedi'u cytuno arnynt gyda phob un o'r 22 awdurdod lleol. Cyfeiriwch at Atodiad F - Dogfennau Eraill.

D.13 Argymhellir bod dylunydd y datblygwr yn gwirio gyda'r awdurdod lleol i sicrhau ei fod yn deall safonau a meini prawf cyflwyno'r awdurdod lleol cyn dechrau ar y dyluniad manwl. Anogir cysylltu ac ymgysylltu cyn cyflwyno.

D.14 Mae'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn gofyn i unrhyw waith o fewn, neu sy'n effeithio ar briffyrdd presennol, gydymffurfio â'r safonau dymunol o fewn meini prawf dylunio'r *Llawlyfr Dylunio Ffyrdd a Phontydd*. Dylid cyfiawnhau unrhyw gynigion i ddefnyddio un neu ddau gam o dan safonau o'r fath, (lle bo ar gael) a gellir eu hystyried fel gwyriad oddi wrth y safonau.

D.15 Tybir fod yr holl ddyluniadau a gyflwynir hefyd yn cydymffurfio'n llawn â gofynion yr holl ddeddfwriaeth briodol a pherthnasol yn cynnwys egwyddorion Deddf Cydraddoldeb 2010. Gall methu â gwneud hynny arwain at wrthod y dyluniadau.

Gwyriadau oddi wrth y Safonau

D.16 Dim ond yr awdurdod lleol a allai benderfynu os yw'n derbyn neu'n gwrthod gwyriad oddi wrth y safonau.

D.17 Fel y nodwyd uchod, nid oes unrhyw rwymedigaeth bod yr awdurdod lleol yn derbyn unrhyw wyriad oddi wrth y safonau na'r ffordd is na'r safon yn sgil hynny gan y gallai'r rhain gyflwyno risg i'r cyhoedd sy'n teithio yn nhermau diogelwch neu gallant ychwanegu rwymedigaethau cynnal a chadw diangen a fydd yn gosod baich ar bwrs y wlad. Felly ni ddylid tybio y byddai unrhyw wyriad oddi wrth y safonau yn cael ei ganiatáu.

D.18 Cyfrifoldeb y datblygwr yw darparu digon o wybodaeth i alluogi'r awdurdod lleol i benderfynu ar ei farn ar faterion o'r fath mewn modd gwybodus.

D.19 Argymhellir bod yr holl wyriadau hysbys neu adnabyddadwy oddi wrth y safonau yn dod i sylw'r awdurdod lleol cyn cyflwyno cais cynllunio fel y gellir ystyried materion ar y cam cynharaf. Yn y rhan fwyaf o achosion, unwaith y byddant wedi'u nodi gellir eu dylunio allan ar y cam hwnnw heb fawr o effaith ar gynlluniau a chostau.

D.20 Mae hyn yn sicrhau bod y cynlluniau sy'n cael eu hyrwyddo trwy'r system gynllunio un ai'n cydymffurfio'n llawn neu'n cynnwys gwyriadau oddi wrth y safonau a gytunwyd arnynt fel nad oes unrhyw faterion newydd yn codi ar y cam cyflwyniad technegol a allai oedi'r archwiliad technegol.

D.21 Os nad yw ymgysylltu cyn cynllunio wedi digwydd, yna dylai unrhyw wyriadau oddi wrth y safonau lleol a chenedlaethol gael eu nodi gan ddylunydd y datblygwr a'u dangos yn glir ar gynllun priodol, ynghyd â chynllun sy'n cydymffurfio'n llawn.

D.22 Dylai fod gan awdurdodau lleol broses 'gwyriadau oddi wrth y safonau' i sicrhau bod craffu, herio a llywodraethu priodol y tu ôl i benderfyniadau i dderbyn neu wrthod ceisiadau ar gyfer pob gwyriad.

D.23 Os na nodwyd unrhyw wyriadau gan y datblygwr ar y cam cynllunio ond eu bod yn cael eu nodi ar y cam archwiliad technegol gall hyn oedi cymeradwyaeth dechnegol yn sylweddol a gall arwain at reoleiddio yn ôl trwy gynllunio gyda chynllun sy'n cydymffurfio.

D.24 Os nodwyd unrhyw wyriadau oddi wrth y safonau gan ddylunydd y datblygwr cyn cyflwyniad technegol nad ydynt wedi'u pennu'n flaenorol, yna dylid eu nodi'n glir o fewn y cyflwyniad technegol fel y gallant gael eu hystyried yn benodol.

Dogfennau a Dyluniadau i'w cyflwyno

D.25 Mae **Tabl 1 a 2** isod yn nodi'r dogfennau a'r darluniadau nodweddiadol y gall awdurdod lleol fod eu hangen fel rhan o Gyflwyniad Technegol.

D.26 Bydd y rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn gofyn am ddarluniadau dylunio manwl ar raddfa o 1:500 oni bai eu bod yn cytuno ar raddfa arall.

D.27 Bydd llawer o awdurdodau lleol yn cytuno ar gyfuno manylion darlunio i leihau nifer y darluniadau ar gynlluniau syml. Fodd bynnag, dylid cytuno ar hyn gyda'r awdurdod lleol dan sylw cyn paratoi'r darluniadau. Mae **Tabl 2** yn cynnwys atodlen o Ddarluniadau sydd fel arfer yn ofynnol.

D.28 Mae rhai awdurdodau lleol yn defnyddio rhestrau o ddogfennau a darluniadau gofynnol fel rhan o'u ffurflen gais cytundeb i annog cyflwyniadau llawn a chyflawn.

D.29 Mae adolygiad technegol yn fwyaf effeithlon pan fo'r holl wybodaeth ar gael ar yr un pryd. Mae hyn yn osgoi adolygiadau cychwynnol yn syml yn rhestru gwybodaeth a adawyd allan.

D.30 Mae dyletswydd ar y datblygwr i wirio beth sy'n cael ei gyflwyno yn ei enw gan ei ddylunwyr a benodir ac i barhau i ymgysylltu yn y broses cymeradwyaeth dechnegol.

D.31 Mae llawer o awdurdodau lleol yn gofyn am Archwiliadau Diogelwch, Archwiliadau Ansawdd ac Archwiliadau eraill fel rhan o gyflwyniadau technegol gan fod eu defnydd ar y camau cyn cynllunio a chynllunio yn debygol o fod o fudd. Mae defnyddio archwiliadau o'r fath yn cael ei annog i sicrhau bod cynlluniau yn ystyried ac yn mynd i'r afael ag anghenion yr holl ddefnyddwyr a defnydd y briffordd arfaethedig neu bresennol a'r mannau a grëwyd o fewn datblygiadau newydd.

D.32 Anogir ymgymryd ag archwiliadau priodol ar y camau cyn cynllunio a chynllunio i lywio dyluniadau fel y gellir rheoli a lleihau newidiadau ac addasiadau ar y cam dylunio manwl. Dylai awdurdodau lleol sicrhau bod ganddynt drywydd archwiliad sy'n dangos sut maent wedi bodloni dyletswydd y Ddeddf Teithio Llesol (Cymru) ym mhob prosiect gwella priffordd a, lle pennwyd nad oes angen gwneud unrhyw ddarpariaethau teithio llesol, dylid darparu cyfiawnhad dros y penderfyniad hwn.

D.33 Dylai dylunwyr wirio gyda'r awdurdod lleol i bennu eu gofynion o ran archwiliadau o'r fath ond hefyd sicrhau eu bod yn ystyried ac yn mynd i'r afael ag unrhyw faterion sy'n codi neu sy'n weddill o archwiliadau blaenorol sydd efallai wedi'u cynnal ar gam cynharach.

Tabl 1 Dogfennau a Gwybodaeth	
Partïon sy'n rhan o'r Cytundeb	Enw, cyfeiriad a manylion cyswllt yr holl bartïon sy'n rhan o'r cytundeb. Bydd hyn yn cynnwys y datblygwr, perchennog (perchnogion) tir y tir a fydd yn cael ei neilltuo'n briffordd a pherchnogion unrhyw dir sydd ei angen ar gyfer hawddfraint, y darparwr sicrwydd ac unrhyw barti arall fel bo angen.
Ymgymryd â Chostau Ofer	Mae'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn gofyn am ffi gychwynnol cyn ystyried unrhyw gyflwyniadau neu geisiadau am gytundeb. Yn ogystal, efallai byddant hefyd yn gofyn am lythyr sy'n cadarnhau y bydd y datblygwr yn talu am eu costau rhesymol cyn cwblhau'r cytundeb pe bai'r cytundeb yn methu â pharhau am ba bynnag reswm.
Caniatâd Cynllunio / Rhwymedigaethau Cynllunio	Sicrhau bod gan y cynigion ganiatâd cynllunio manwl a bod unrhyw gyfyngiadau cynllunio neu gyfyngiadau eraill yn cael eu nodi; Bod yr holl waith o fewn y briffordd sydd ei angen i hwyluso datblygiad yn cael ei nodi; (gan y gall y rhain ddylanwadu ar gytundeb mabwysiadu o ran sbardunau ac amserlenni, efallai y bydd angen y manylion a gymeradwywyd hefyd i ryddhau amodau neu rwymedigaethau cynllunio);

	Bod Cod Dylunio neu ofynion cynllunio eraill sy'n benodol i safle o ran y cynllun, deunyddiau ac ati yn cael eu nodi a, lle bo'n briodol, eu hymgorffori i ystyriaethau'r Archwiliad Technegol; a Chadarnhad gan yr awdurdod cynllunio lleol bod amodau cynllunio perthnasol wedi'u rhyddhau.
Tabl 1 Dogfennau a Gwybodaeth (parhad)	
Cyfreithiwr / Cyfreithwraig Enwebedig	Dyma'r cynrychiolydd cyfreithiol y mae'r datblygwr a'r partïon eraill sy'n rhan o'r Cytundeb, (perchennog tir, sicrwydd, awdurdod ac ati) yn cytuno rhyngddynt fydd y pwynt cyswllt cyfreithiol.
Archwiliad Diogelwch Cam 2 neu Gam 1 a 2 ac Ymateb y Dylunydd	Mae llawer o awdurdodau lleol yn gofyn am Archwiliadau Diogelwch yn unol â GG119 o'r *Llawlyfr Dylunio Ffyrdd a Phontydd*. Fodd bynnag, gwiriwch gyda'r awdurdod lleol ar gyfer eu gofynion lleol mewn perthynas â'r safle penodol. Mewn llawer o achosion efallai bod angen Archwiliad Diogelwch Cam 1 fel rhan o gyflwyniad cynllunio.
Ffurflen F10 yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch	Yn ofynnol o dan y Rheoliadau Adeiladu, Dylunio a Rheoli 2015. Bydd awdurdod lleol angen copi o'r ffurflen F10 i sicrhau bod y datblygwr yn cydymffurfio â'i gyfrifoldebau o dan y rheoliadau.
Asesiad Cerdded, Beicio a Marchogaeth	Mae angen Archwiliadau Diogelwch, Archwiliadau Ansawdd ac Archwiliadau eraill ar nifer o awdurdodau lleol fel rhan o gyflwyniadau technegol gan fod eu defnyddio yn y camau cyn-cynllunio a chynllunio yn debygol o fod o fudd. Anogir defnyddio archwiliadau o'r fath i sicrhau bod cynlluniau'n ystyried ac yn mynd i'r afael ag anghenion yr holl ddefnyddwyr a defnydd o'r priffyrdd sydd ar ddod neu'r rhai presennol a'r gofodau a grëir o fewn datblygiadau newydd. Nid yw unrhyw asesiad o'r fath yn negyddu'r gofyniad i gydymffurfio â'r prosesau a nodir yn y Ddeddf Teithio Llesol a'i Chanllawiau, gweler D5 a D32.
Gwyriadau oddi wrth y Safonau	Dylid dangos unrhyw wyriadau oddi wrth y safonau lleol neu genedlaethol yn glir ar ddarluniad priodol a/neu mewn tabl ynghyd ag adroddiad gan y dylunydd yn manylu pob gwyriad yn cynnwys: - • Y Safon; • Sut nad yw'r cynnig yn cydymffurfio; • Cyfiawnhad dros y gwyriad; a • Goblygiadau dyluniad sy'n cydymffurfio, (gyda chynllun cysylltiedig).
Gwybodaeth Geodechnegol a Gwaith Cloddio	Adroddiadau Geodechnegol a Dylunio Gwaith Cloddio; dylid cytuno ar y cwmpas gyda'r awdurdod lleol.
Dylunio Draenio	Yn cynnwys allbynnau modelu draenio, cydymffurfiaeth â'r Asesiad Risg Llifogydd a'r Strategaeth Draenio yn cynnwys unrhyw gynigion draenio cynaliadwy (a ddylai, yng Nghymru, oni bai fod eithriadau, gydymffurfio â'r Safonau Cenedlaethol Statudol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy) ac eglurder o ran pwy fydd yn rheoli ac yn cynnal nodweddion o'r fath.
Caniatâd Draenio	Yn cynnwys cymeradwyaeth Cyfoeth Naturiol Cymru, Caniatâd Gollwng, (gan Awdurdodau Lleol) a chaniatâd cwrs Draenio Tir/ Dŵr Agored, (ar gyfer ceuffosydd) a chymeradwyaeth Systemau Draenio Cynaliadwy/ Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy - Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010.
Cymeradwyaeth yr Awdurdod Goleuo	Lle nad yr awdurdod lleol sy'n mabwysiadu'r ffordd yw'r Awdurdod Goleuo.
Cadarnhad Gorchymyn Rheoleiddio Traffig / Hysbysiad (lle bo'n ofynnol)	Dylid nodi unrhyw ofynion ar gyfer Hysbysiadau neu Orchmynion Rheoleiddio Traffig ar y cam cynllunio ond dylent, mewn unrhyw achos, fod ar waith cyn gosod y nodwedd gysylltiedig neu cyn dod yn weithredol. Mae Gorchmynion Rheoleiddio Traffig yn amodol ar brosesau statudol y tu allan ac yn cynnwys y broses cynllunio ac ni ddylid tybio llwyddiant unrhyw Orchymyn.
Caniatâd Cyfadran Eglwysig	Lle gall y gwaith effeithio ar dir eglwys neu eglwysig.
Trwyddedau a Chaniatâd Amgylcheddol	Lle gall y gwaith effeithio ar rywogaethau neu fannau a warchodir, cyrsiau dŵr neu gyflwyno risg amgylcheddol wrth eu hadeiladu.

Tabl 2 Cyflwyniad Dylunio	
Cynllun o'r Lleoliad	Ar 1:2500 yn dangos lleoliad y datblygiad ar sylfaen AO.
Trefniant Cyffredinol / Cynllun y Safle / "Cynllun Cytundeb" Cychwynnol	Bydd y darluniad hwn yn dod yn gynllun allweddol sydd wedi'i rwymo i'r Cytundeb a dylai nodi'r cwmpas a'r math o waith i'w wneud. Dylai cynllun o'r fath gael ei liwio yn unol â **Thabl 3** isod, (gweler **Ffigur 2** isod hefyd ar gyfer enghreifftiau dangosol o gynllun o'r fath). Gall gynnwys nifer o elfennau a welir ar gynlluniau manwl eraill.
Clirio Safle	Dylid symud ac ati tirlunio, arwyddion, llinellau, goleuadau stryd, cyrbau ac arwynebu.
Manylion Adeiladu Nodweddiadol	Dylai hyn gyfeirio at safonau adeiladu'r awdurdod lleol ar gyfer y dosbarthiadau ffyrdd neu'r teipolegau a gynigir.
Cyrbau a Throedffyrdd	Dylai newidiadau i fath / uchder y cwrb gael ei ddiffinio'n glir ar y cynlluniau.
Arwynebu	Dylai unrhyw newidiadau i ddeunydd arwynebu gael ei ddiffinio'n glir ar y cynlluniau a gyflwynir. Lle cynigir rampiau i leihau uchder y cyrbau, dylai'r rampiau fod o ddeunydd gwahanol neu wedi'u marcio'n glir ar y ffordd. (Dylai newidiadau i ddeunydd arwynebedd hefyd gael ei ddangos ar y Trefniant Cyffredinol / Cynllun Cytundeb)
Draenio	Gan gynnwys maint y bibell ac eglurder ynghylch y mabwysiadu arfaethedig, unrhyw gynigion draenio Systemau Draenio Cynaliadwy a mabwysiadu (mae Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010 yn berthnasol a dylai'r system ddraenio gynaliadwy, oni bai ei bod wedi'i heithrio, gydymffurfio â'r *Safonau Cenedlaethol Statudol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy*). Manylion yn cynnwys amlinellau, dalgylch a llwybrau llif ar gyfer cyfnodau dychwelyd amrywiol fel y pennir gan yr awdurdod lleol. Dylid llunio siambrau a meintiau pibelli i raddfa. (Dylai draenio hefyd gael ei ddangos ar y Trefniant Cyffredinol / Cynllun Cytundeb).
Rhannau Hir Draenio	Dylai'r rhannau hir draenio gynnwys lefelau gorchudd a gwaelod mewnol pibelli. (Gellir eu cyfuno gyda rhan hir y ffordd).
Atodlenni Siambrau	Yn cynnwys math, diamedr, gwaelod mewnol, gorchudd, cysylltiadau ac ati.
Offer Gwasanaethau Cyhoeddus Presennol	Yn cynnwys bwriad i wyro; lle mae Cytundeb Adran 38 gyda Gwaith Llety yn cael ei ystyried gan ymgorffori gwaith o fewn priffordd bresennol, dylid lleoli a phrofi'r holl offer presennol drwy wneud tyllau prawf i gadarnhau'r lleoliad, llwybr a dyfnder ac ati.
Cynllun Gwasanaethau ar y Cyd Arfaethedig	I gadarnhau lle bydd yr holl gyfleustodau a gwasanaethau arfaethedig wedi'u lleoli gyda gwiriadau priodol.
Arwyddion Traffig a Marciau Ffordd	Yn cynnwys rhifau diagram, arwyddion a manylion ar ôl dylunio.
Signalau Traffig; (lle bo'n berthnasol)	Yn cynnwys modelu signalau a manylion rheolyddion.
Goleuadau Stryd	Lle bo'n berthnasol. Nid oes angen goleuadau stryd ar bob awdurdod lleol ac nid yw bob awdurdod sy'n mabwysiadu ffordd yn awdurdodau goleuo ar gyfer pob ardal.

Tabl 2 Cyflwyniad Dylunio (Parhad)	
Tirlunio	Mae gan y rhan fwyaf o awdurdodau lleol restr o fathau y maent yn barod i'w mabwysiadu, yn amodol ar symiau gohiriedig. Mewn rhai achosion, gallai'r awdurdod lleol ystyried trwyddedau i feithrin o dan Adran 142 o Ddeddf 1980 i alluogi perchennog sy'n ffinio, (os yw'r datblygwr yn cadw tir sy'n ffinio) i gynnal tirlunio o fewn y briffordd arfaethedig.
Croestoriadau	Yn cynnwys croestoriadau nodweddiadol gyda manylion adeiladu llawn a lleoliadau a dyfnderau offer cyfleustodau (gweler **Atodiad E** hefyd) yn ogystal â chroestoriadau ar adegau rhesymol.
Rhannau Hir Ffordd	Dylai gynnwys gwybodaeth am aliniad llorweddol a fertigol yn ogystal â phroffil daear presennol. Gallai gynnwys manylion am rannau hir draenio.
Darluniadau Strwythurol	Yn cynnwys cyfrifiadau a dogfennau "Cymeradwyaeth mewn Egwyddor".
Gwyriadau oddi wrth y Safonau	Darlun yn nodi unrhyw wyriadau oddi wrth y safonau lleol neu genedlaethol. Bydd angen dyluniad sy'n cydymffurfio ar wahân neu sydd wedi'i droshaenu hefyd.
Cynllun Cyflwyno Tir	Fel arfer dim ond cyn mabwysiadu y mae angen hwn i gadarnhau'r ardal o dir preifat sydd i'w nodi fel priffordd. Mae'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn gofyn i'r tir gael ei liwio'n binc gyda gwaith cysylltu o fewn priffyrdd presennol wedi'i liwio'n frown. Gweler **Ffigur 1 a 3** isod ar gyfer enghreifftiau dangosol.

D.34 Mae **Tabl 3** (ar dudalen 64) yn nodi Allwedd lliwio Trefniant Cyffredinol / Cynllun Cytundeb nodweddiadol awdurdod lleol. Mae **Ffigur 2** (ar dudalen 64) yn dangos enghreifftiau dangosol. Gall pob awdurdod lleol gael eu harddull mewnol eu hunain y dylent ei gyhoeddi ynghyd ag enghraifft weithredol i alluogi dylunwyr i gyflwyno darluniadau sy'n cydymffurfio. Mae dyletswydd ar y dylunydd i wirio gyda'r awdurdod lleol i sicrhau bod ganddynt eu hallwedd liwio ddiweddaraf i osgoi gwaith ofer.

D.35 Sylwer y gwahaniaethu o ran mabwysiadu goleuadau stryd. Ni ddylid tybio bod yr awdurdod sy'n mabwysiadu'r ffordd hefyd yn awdurdod goleuo ar gyfer ardal neu ar gyfer yr holl ffyrdd y gellir eu hyrwyddo i'w mabwysiadu. Mewn llawer o achosion mae'r awdurdod goleuo, yn enwedig mewn ardaloedd mwy gwledig yn Gynghorau Plwyf, (Cynghorau Cymuned yng Nghymru), Tref neu Ddosbarth yn hytrach na Chynghorau Sir neu Unedol.

D.36 Mewn rhai achosion gallai awdurdod sy'n mabwysiadu ffordd hefyd fod yr awdurdod goleuo ar gyfer coridor trwy ardal awdurdod goleuo arall. Mae hyn fel arfer yn digwydd ar gyfer prif ffyrdd ac mewn rhai achosion llwybrau osgoi lle maent yn parhau i fod yn gyfrifol am oleuo'r llwybr hanesyddol.

D.37 Dylai dylunwyr wirio gyda'r awdurdod lleol o ran pa gorff neu gyrff sy'n gyfrifol am oleuadau stryd yn yr ardal dan sylw. Dylid hefyd nodi mai dim ond corff cyhoeddus fel Cyngor Plwyf, (Cynghorau Cymuned yng Nghymru), Tref, Dosbarth, Bwrdeistref, Sir, Trefol ac Unedol ac ati a allai fod yn awdurdod goleuo. Felly ni all gwmnïau rheoli preifat fod yn awdurdodau goleuo a mabwysiadu goleuadau lle y maent wedi'u lleoli o fewn priffordd a ellir ei fabwysiadu.

D.38 Yr awdurdod goleuo fydd yn penderfynu ar ei bolisïau, gofynion a safonau ar gyfer goleuo. Nid oes angen unrhyw oleuo ar rai. Mae'r rhan fwyaf o

awdurdodau goleuo yn codi symiau gohiriedig ar gyfer rheolaeth barhaus a gwaith cynnal a chadw goleuadau stryd.

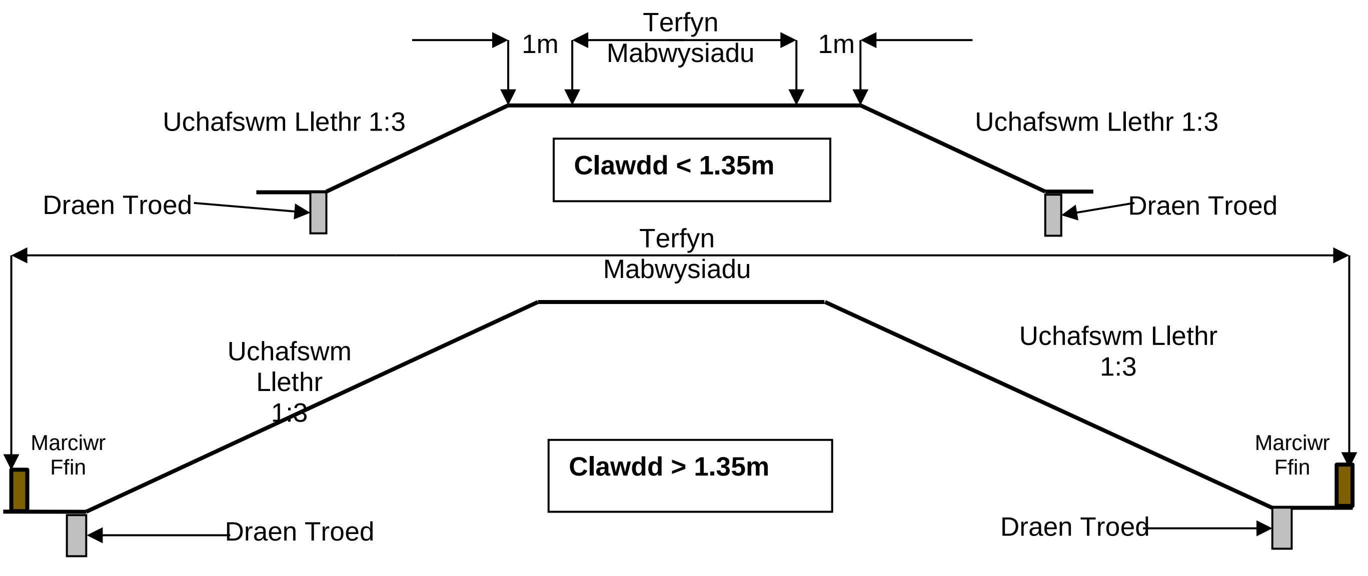
D.39 Mae **Ffigur 2** (ar dudalen 64) yn dangos enghraifft ddangosol o Drefniant Cyffredinol / Cynllun Cytundeb wedi'i liwio. Dylai awdurdodau lleol gyhoeddi cynllun wedi'i liwio nodweddiadol, (gyda chydsyniad y dylunydd sy'n gyfrifol) i gynorthwyo gyda chyflwyniadau ansawdd.

D.40 Mae'n rhaid i faint y mabwysiadu arfaethedig gael ei ddiffinio'n glir ar y cynlluniau mabwysiadu ac ar y safle i osgoi anghydfod a sicrhau bod terfynau atebolrwydd cyhoeddus a phreifat yn glir. Mae'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn gofyn i hwn gael ei nodi drwy linell las solid, (a llinell solid o ymylon ar y safle a fyddai mewn llawer o achosion hefyd yn ymylon cefn troedffordd).

D.41 Fodd bynnag yn achos argloddiau, gall maint y mabwysiadu ddibynnu ar uchder arglawdd a'i raddiant. Bydd angen ystyried ystyriaethau geodechnegol hefyd. Mae **Ffigur 1** isod yn nodi'r egwyddorion cyffredinol, ond mae'n rhaid i faint a dull ffin y briffordd gael ei gytuno arno gyda'r awdurdod lleol.

D.42 Lle y dylid mabwysiadu argloddiau, bydd angen cael terfynau cynnal a chadw priodol ar droed llethrau'r arglawdd hefyd, gweler **Ffigur 1** isod. Dylai mynediad i ardaloedd o'r fath gael eu cytuno arnynt hefyd gyda'r awdurdod lleol un ai drwy dir ychwanegol i'w mabwysiadu neu mewn rhai achosion drwy hawddfraint.

Ffigur 1 Terfynau Mabwysiadu Argloddiau



D.43 Mae’r rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn cyfyngu ar ddilysrwydd Cymeradwyaeth Dechnegol, fel arfer am ddeuddeg mis ac ar ôl hynny bydd angen cynnal adolygiad i ddarparu ar gyfer unrhyw newidiadau mewn safonau, manylebau neu ddeddfwriaeth.

D.44 Cyfrifoldeb y datblygwr o hyd yw sicrhau bod ei dîm safle ei hun a’i gontractwr yn cael copïau o’r cynlluniau a’r dogfennau sydd wedi cael Cymeradwyaeth Dechnegol (yn cynnwys unrhyw ddiweddariadau ar ôl hynny a gytunwyd gyda’r awdurdod lleol).

D.45 Dylai’r datblygwr hefyd ddarparu copi o gynlluniau a dogfennau o’r fath ar gais i arolygydd yr awdurdod lleol, boed hynny’n gopi caled neu’n electronig.

D.46 Efallai y bydd rhai awdurdodau yn gofyn am fodelau Model Gwybodaeth Adeiladu (BIM), ochr yn ochr â darlunio a chyflwyno dogfennau, i gynorthwyo gyda rheoli a chynnal a chadw’r hyn a fyddai’n dod yn asedau iddynt yn y dyfodol.

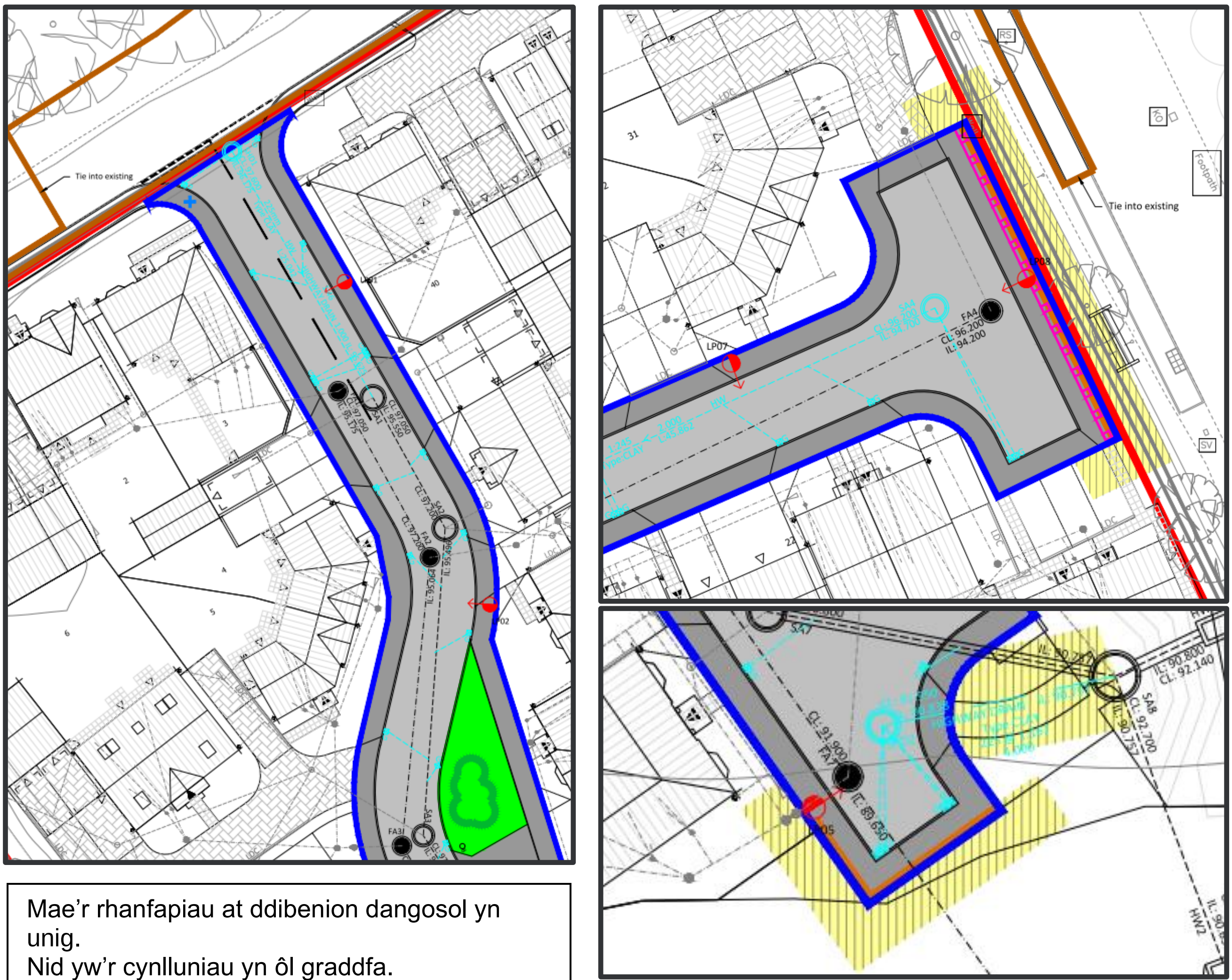
D.47 Mater i’r awdurdod lleol, felly, fyddai cytuno â’r datblygwr ar y lefel BIM y mae cynllun i’w gyflwyno iddo, cytuno ar yr egwyddorion ar gyfer yr holl fudd-ddeiliaid i ddangos gallu i ddarparu’r cynllun mewn amgylchedd BIM, a’i fod wedi'i achredu gan BIM drwy BSI neu debyg.

D.48 Dylid nodi, wrth baratoi’r cytundeb cyfreithiol, y mae’n bosibl y bydd angen addasu rhai o’r darluniadau a manylion sydd efallai wedi derbyn Cymeradwyaeth Dechnegol at ddibenion cyfreithiol. Felly mae unrhyw Gymeradwyaeth Dechnegol bob amser yn cael ei rhoi yn amodol ar addasiadau a newidiadau o’r fath.

Tabl 3 - Lliwio'r Cynllun Trefniant Cyffredinol / Cynllun Cytundeb

Nodwedd / Arwyneb	Lliw / Cysgod	
Ffyrdd cerbydau. Lle dylid defnyddio arwynebu gwahanol, (fel pafin bloc, dylid dangos hwn yn glir).		Wedi'i Gysgodi'n Llwyd Golau
Troedffyrdd, Mannau Croesi Cerbydau (y mae'n rhaid iddynt fod yn llydan) a Llwybrau Beiciau.		Wedi'i Gysgodi'n Llwyd Tywyll
Lleiniau Gwair a Therfynau Meddal.		Wedi'i Gysgodi'n Wyrdd
Fforddfraint / Hawddfraint (o leiaf 3m oddi wrth neu o gwmpas nodwedd i'w gynnal gan yr Awdurdod Priffyrdd).		Wedi'i Gysgodi'n Felyn â Llinellau Fertigol
Draenio Priffordd Arfaethedig (Cwteri, cysylltiadau rhigol, draeniau priffyrdd a siambrau ac ati).	HW G	Glas Golau
Draenio Dŵr Wyneb wedi'i fabwysiadu gan eraill, (Cwmni Dŵr) drwy gytundeb o dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 ac ati **(o dan rhai amgylchiadau gall hwn fod y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (gweler Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010))**.		Llinell Ddu Doredig Dot Du Agored ar gyfer y siambrau (yn cynnwys rhifau)
Draenio Dŵr Budur wedi'i fabwysiadu gan eraill, (Cwmni Dŵr) drwy Gytundeb o dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 ac ati. **(Mae A104 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 yn berthnasol, gweler: www.dwrcymru.com/ên/Developer-Services/Sewerage-Services/Adoption-of-Proposed-Sewerage.aspx <http://www.dwrcymru.com/en/Developer-Services/Sewerage-Services/Adoption-of-Proposed-Sewerage.aspx>)**		Llinell Ddu Doredig Dot Du Solid ar gyfer y siambrau (yn cynnwys rhifau)
Colofnau Goleuadau Stryd (os cynigir o fewn priffordd arfaethedig) lle mae'r awdurdod sy'n mabwysiadu'r briffordd hefyd yn Awdurdod Goleuo ar gyfer yr ardal.	neu	Dot Coch
Colofnau Goleuadau Stryd (os cynigir o fewn priffordd arfaethedig) lle nad yw'r awdurdod sy'n mabwysiadu'r briffordd yn Awdurdod Goleuo ar gyfer yr ardal.	neu	Dot Du
Tirlunio i gael ei gynnal a'i gadw gan awdurdod sy'n mabwysiadu priffordd, yn cynnwys (ond heb fod yn gyfyngedig i) coed, llwyni, plannu ar ymylon ac ati.		Wedi'i Gysgodi'n Wyrdd Golau
Polyn (B). Polyn y mae modd ei gloi (LB).	B LB	Dot Du Bach gyda "B" neu "LB"
Rheilen Ddiogelwch i Gerddwyr.		Pinc Solid gyda sgwariau
Arwydd Ffordd.		Croes Las
Wal Gynnal		Oren Solid
Ffin y gwaith i'w fabwysiadu o fewn ffin y safle wedi'i amlygu'n gywir â llinell las.		Llinell Las Tywyll Solid
Ffin y safle sy'n berchen i'r datblygwr/ Perchennog Tir wedi'i amlygu'n gywir â llinell goch. Sylwer, mae'r enghraifft isod yn dangos perchnogaeth ac ymroddiad ar yr un pryd.		Llinell Goch Solid
Ffin y gwaith o fewn priffordd bresennol (h.y. y Gwaith Llety) i'w amlygu â llinell frown.		Llinell Frown Solid

Ffigur 2 – Enghreifftiau o Gynllun Trefniant Cyffredinol



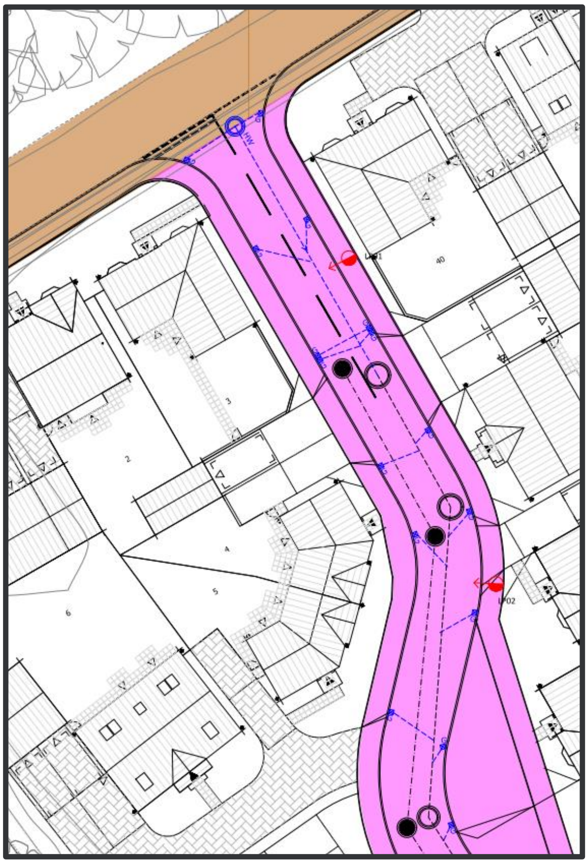
Mae'r rhanfapiau at ddibenion dangosol yn unig.
Nid yw'r cynlluniau yn ôl graddfa.

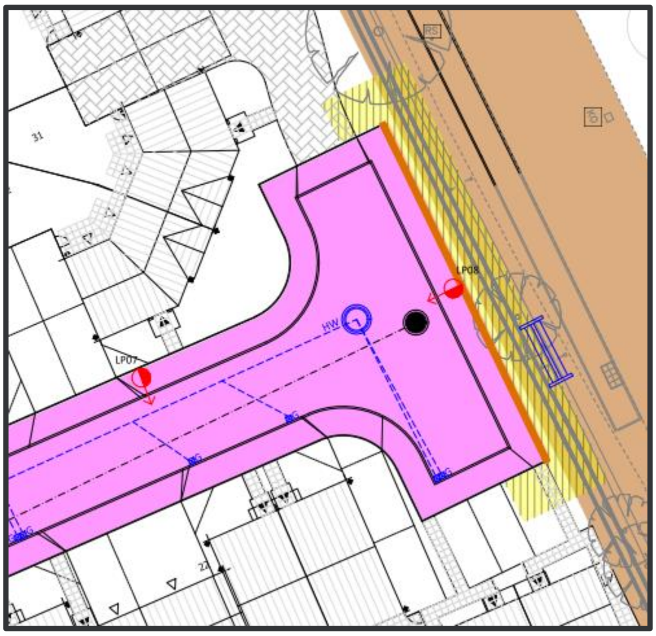
Cynllun Cyflwyno Tir, Cynlluniau Mabwysiadu a Rhanfapiau

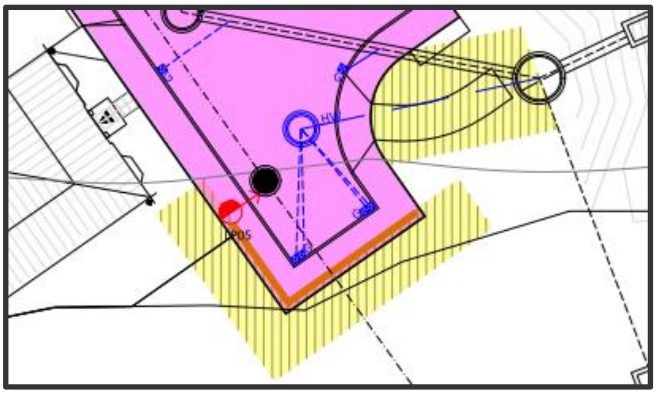
D.49 Yn y rhan fwyaf o achosion nid oes angen Cynllun Cyflwyno Tir i hwyluso'r cytundeb ei hun ond bydd ei angen cyn mabwysiadu'r ffordd / stryd dan sylw. Mae'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn ei gwneud yn ofynnol i ardaloedd i'w neilltuo gael eu hamlygu'n binc gydag ardaloedd priffordd bresennol (neu ardaloedd o fewn ffyrdd cyfagos sydd wedi'u cynnwys gan y cytundeb a fydd yn cael eu mabwysiadu yn gyntaf ond sydd angen eu haddasu) wedi'u hamlygu'n frown. Mae **Ffigur 3** isod yn dangos enghraifft ddangosol o gynllun o'r fath.

D.50 Yn y rhan fwyaf o achosion dylai'r cynlluniau fod wedi'u seilio ar raddfa 1:500 Arolwg Ordnans, (gan arddangos y drwydded hawlfraint gysylltiedig). Mewn rhai achosion, efallai y bydd angen cynlluniau graddfa mwy neu ymestyn ardaloedd i ddangos y manylion. Dylid cytuno ar y gofynion gyda'r awdurdod lleol cyn paratoi'r darluniadau.

Ffigur 3 – Enghreifftiau o Gynllun Cyflwyno / Mabwysiadu







Mae’r rhanfapiau at ddibenion dangosol yn unig.
Nid yw’r cynlluniau yn ôl graddfa.

Atodiad E: Gweithio gyda Chyfleustodau

E.1 Mae cwmni cyfleustodau (a ellir ei gyfeirio ato hefyd fel ‘ymgymerwr statudol’) yn sefydliad sy’n cynnal isadeiledd penodol ar gyfer gwasanaeth cyhoeddus (sy’n aml yn darparu gwasanaeth yn defnyddio’r isadeiledd hwnnw hefyd). Mae pedwar prif gyfleustodau; nwy, dŵr, trydan a thelathrebu, fodd bynnag mae Network Rail hefyd yn cael ei ystyried fel cwmni cyfleustodau gyda phwerau a hawliau cysylltiedig. Mae pob diwydiant cyfleustodau yn cael ei amddiffyn gan ddeddfwriaeth benodol (yn cynnwys rheoliadau). Yn ogystal, mae’r gwasanaethau a ddarperir gan gwmnïau cyfleustodau hefyd yn amodol ar reoliadau a chraffu gan reoleiddwyr cenedlaethol fel Ofwat, (www.ofwat.gov.uk), Ofgem (www.ofgem.gov.uk) ac Ofcom, (www.ofcom.org.uk).

E.2 Mae’r wybodaeth a ddarperir yn yr atodiad hwn yn gyngor cyffredinol yn unig ac nid yw’n diystyru unrhyw beth a gynhwyswyd o fewn unrhyw ddeddfwriaeth, reoliadau neu godau ymarfer sy’n llywodraethu cwmnïau cyfleustodau a’u gweithgareddau.

Ymgysylltu a Thrafodaeth

E.3 Argymhellir ymgysylltu â chwmnïau cyfleustodau yn gynnar i sicrhau bod gwasanaethau newydd a chysylltiadau gwasanaethau yn gallu cael eu darparu i raglen waith cwmni cyfleustodau a’r amserlenni ar gyfer y datblygiad. Efallai y bydd materion arbennig y bydd angen i ddatblygwyr eu hystyried, fel y gofyniad i:

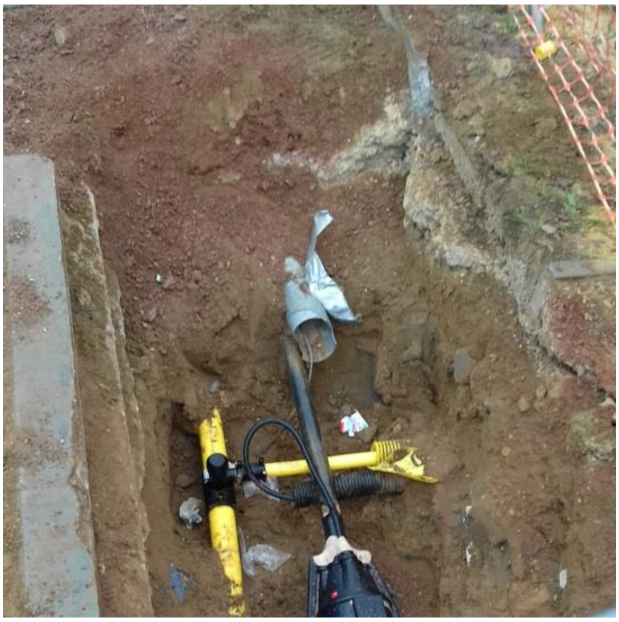
- archebu eitemau arbennig o beiriannau (neu offer);
- datgysylltu cyflenwadau presennol;
- trefnu i amddiffyn a/neu ddargyfeirio cyfarpar cyfleustodau presennol;
- cael mynediad i dir ar gam cynnar er mwyn defnyddio’r peiriannau; adeiladu / gosod is-orsafoedd ac eitemau mawr o gyfarpar; ac
- atgyfnerthu’r rhwydwaith presennol i alluogi datblygiad gwasanaeth.

Gall pob un o’r gofynion hyn effeithio ar gostau a/neu amserlenni, felly bydd trafodaethau cynnar yn sicrhau bod yr holl bartïon yn gallu cydweithio i ddarparu’r prosiect yn llwyddiannus.

Lle ar gyfer Cyfarpar

E.4 Dylid ystyried sut ac ym mhle y bydd cyfarpar cyfleustodau yn cael ei osod, a sut y bydd yn cael ei gynnal a’i gadw yn y ffordd fwyaf syml â phosibl yn y dyfodol, ar y cam dylunio. Bydd hyn yn cynnwys darparu digon o le yn y briffordd arfaethedig (os bo’n bosibl, y droedffordd neu’r ymyl yn hytrach na’r

ffordd gerbydau) er mwyn gosod y prif gyflenwad a'r gwasanaethau yn unol â safonau diwydiant a gofynion Iechyd a Diogelwch.



Gall cyfleustodau wrthdaro gyda'i gilydd os nad ydynt yn cael eu cynllunio a'u gosod yn gywir. Ynghyd ag unrhyw gyfarpar sydd wedi'i osod, dylai cysylltiadau gwasanaeth bob amser gael eu cofnodi i osgoi difrod anfwriadol yn ystod gwaith cynnal a chadw neu wella.   Gall streiciau gwasanaeth ladd neu anafu gweithredwyr ac amharu ar ddarpariaeth gwasanaeth.

E.5 Gellir dod o hyd i wybodaeth ychwanegol yn Street Works UK Publication Volume 2: *Guidelines on the Positioning of Underground Utilities Apparatus for New Development Sites* (ewch i Streetworks).

E.6 Gall y gofynion hyn ynghyd ag ystyriaethau darpariaeth gwasanaeth yn y dyfodol effeithio'n uniongyrchol ar gynlluniau cynllunio.   Felly mae pwysigrwydd cysylltiadau gwasanaeth, y lle ymarferol sydd ei angen i osod a chynnal gwasanaethau o'r fath yn ddiogel a gyda'r amhariad lleiaf posibl ar breswylwyr a llif traffig yn pwysleisio'r angen am ymgysylltiad cynnar.

E.7 Felly mae modd osgoi newidiadau i gynlluniau ar ôl derbyn caniatâd cynllunio i ddarparu ar gyfer darpariaethau gwasanaeth sy'n cydymffurfio â deddfwriaeth ar sail cyfleustodau, rheoliadau a chodau ymarfer os yw pob parti sy'n rhan o'r broses datblygu, yn cynnwys awdurdodau cynllunio, yn ymwybodol o'r gofynion hyn.

Cynllunio – Mynediad a gofynion y dyfodol

E.8 Yn dilyn lleoliad cychwynnol cyfarpar cyfleustodau i wasanaethu'r datblygiad, ac eiddo unigol, mae'n debygol y bydd angen gosodiadau isadeiledd cyfleustodau ychwanegol. Gall hwn gynnwys ystod o ofynion ond gall gynnwys cysylltiadau band eang gan ddarparwr arall; gwefru cerbydau trydan; a/neu gysylltiadau o gynhyrchu trydan gartref yn ôl i'r rhwydwaith (e.e. paneli solar). Felly efallai y byddai'n ddoeth cynnwys peipiau ychwanegol o fewn y dyluniadau a sicrhau bod ymylon a throedffyrdd yn ddigon llydan i ddarparu ar gyfer darpariaeth cyfleustodau a gynlluniwyd a gyda'r gallu i ddarparu ar gyfer cyfarpar ychwanegol.

E.9 Gall cysylltiadau neu wasanaethau ychwanegol arwain at gloddio ac ailosod ychwanegol sylweddol a allai effeithio ar gywirdeb adeiladu ffyrdd neu

droedffyrdd. Mae'n rhaid cofnodi'r holl beiriannau a osodwyd gan gwmni cyfleustodau neu eu contractwr a'i rannu gydag unrhyw waith cynllunio parti yng nghyffiniau peiriannau neu offer o'r fath.

E.10 Gellir gwneud gwaith gan gyfleustodau ar briffordd sydd newydd ei chwblhau o fewn gofynion y Ddeddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991 a'r Ddeddf Rheoli Traffig 2004, fel bo'n briodol. Fodd bynnag, dylid gwneud pob ymdrech i sicrhau bo'r holl gyfleustodau, yn cynnwys peipiau ychwanegol ac ati, ar gyfer darpariaeth yn y dyfodol yn cael eu gosod cyn cwblhau'r gwaith o arwynebu'r troedffyrdd a'r ffyrdd cerbydau.

E.11 Bydd yn bwysig sicrhau bod y defnydd o ddeunyddiau arwynebu arbenigol yn cael ei gytuno gyda'r awdurdod lleol sy'n mabwysiadu'r strydoedd, a bod y gost ac argaeledd deunyddiau newydd yn cael ei ddatrys cyn eu defnyddio. Dylai'r wybodaeth hon hefyd fod ar gael i gyfleustodau.

Cyfarpar mewn Datblygiadau Preifat (ffyrdd nad ydynt i'w cael eu mabwysiadu yn briffyrdd)

E.12 Dyllai datblygwyr sicrhau bod trefniadau digonol a chadarn wedi'u sefydlu er mwyn darparu ar gyfer cynnal a chadw'r cyfarpar am byth (gweler y rhestr termau). Dylai trefniadau o'r fath gynnwys cwmni rheoli wedi'i gyfansoddi'n briodol.

E.13 Lle gwneir gwaith o fewn y briffordd gan gwmnïau cyfleustodau neu eu contractwyr, bydd y gwaith yn amodol ar roi hysbysiad neu ganiatâd yn unol â'r Ddeddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991 (fel y'i diwygiwyd). Os bydd unrhyw gyfarpar nad yw'n ymwneud â chyfleustodau (h.y. sydd dan berchnogaeth breifat ac yn cael ei gynnal yn breifat) yn cael ei osod ar briffordd, efallai y bydd angen defnyddio trwyddedau o dan Adran 50 o'r Ddeddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991.

Atodiad F : Dogfennau Eraill

Canllaw Arferion Da a Safonau Cyffredin – canllawiau gan Lywodraeth Cymru i'w defnyddio ar y cyd gan Awdurdodau Unedol ar gyfer safonau dylunio cyflwyniad technegol

Safonau Cenedlaethol Statudol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy