

Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Torfaen

Rhwymedigaethau Cynllunio Diwygiedig Canllawiau Cynllunio Atodol

Chwefror 2023

Crynodeb

Cyflwyniad, Diben a Statws Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)

Mae rhwymedigaeth cynllunio yn gytundeb cyfreithiol, a weithredir fel Gweithred, rhwng y Cyngor a'r ymgeisydd / datblygwr ac unrhyw un arall a allai fod â diddordeb cyfreithiol yn y tir. Mae'r CCA hwn yn ymwneud â pholisi cenedlaethol, canllawiau a pholisïau perthnasol Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig Torfaen (Rhagfyr 2013). Y bwriad yw gwella eglurder a thryloywder i bawb sy'n ymwneud â'r broses ddatblygu ac sydd â diddordeb yn y broses ddatblygu ac egluro'r dull y bydd y Cyngor yn ei gymryd mewn perthynas â'r trafod, drafftio, gweithredu a monitro rhwymedigaethau cynllunio wedi hynny.

Y CCA Rhwymedigaethau Cynllunio Diwygiedig hwn yw'r trydydd iteriad o'r canllawiau ers ei gyhoeddi i ddechrau ym mis Mehefin 2011. Mae'n gweld newid i'r fethodoleg ar gyfer cyfrifo cyfraniadau tai fforddiadwy ochr yn ochr â newid yn y ddarpariaeth ar gyfer taliadau cynnal a chadw a defnyddio Grant Tai Cymdeithasol. Mae hefyd yn cynnwys newidiadau i'r gofynion addysg o ran cwmpas a diffiniadau. Manteisiwyd ar y cyfle i ddiweddarau cyfeiriadau, gan gynnwys costau lle bo hynny'n berthnasol. Mae wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ac wedi cael ei fabwysiadu wedyn gan y Cyngor gan ei bwysleisio fel ystyriaeth berthnasol wrth wneud penderfyniadau ar gyfer ceisiadau cynllunio ac apeliadau.

Cynnwys a Chyd-destun y CCA

Mae'r CCA hwn wedi'i rannu yn ddwy ran. Mae Rhan Un yn nodi cyd-destun a gwybodaeth gyffredinol ynghylch rhwymedigaethau cynllunio ac mae ganddo Atodiadau sy'n cynnwys cytundebau templed. Mae Rhan Dau yn cynnwys Ychwanegiadau penodol i'r pwnc, gan gyfeirio at y rhwymedigaethau hynny sy'n tueddu i ddigwydd amlaf h.y. tai fforddiadwy; priffyrdd; addysg; cyfleusterau cymunedol; bioamrywiaeth, geoamrywiaeth a gwydnwch ecolegol; a mannau agored cyhoeddus a chyfleusterau hamdden.

Mae polisi'r llywodraeth yn ei gwneud yn ofynnol ceisio rhwymedigaethau cynllunio pan fyddant yn bodloni rhai profion:

- 1) Rhaid i'r rhwymedigaeth fod yn angenrheidiol - un ai o safbwynt ymarferol i alluogi'r datblygiad i fynd yn ei flaen neu i wneud cynnig yn dderbyniol o ran cynllunio defnydd tir.
- 2) Mae'n rhaid i'r rhwymedigaeth fod yn berthnasol i gynllunio, mewn geiriau eraill, rhaid iddo fod yn ystyriaeth berthnasol i asesiad y cais cynllunio.
- 3) Rhaid i'r rhwymedigaeth fod yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig.
- 4) Rhaid i'r rhwymedigaeth fod yn weddol ac yn rhesymol gysylltiedig o ran graddfa a math y datblygiad arfaethedig. Hynny yw, mae'n rhaid cael perthynas rhwng yr hyn sy'n cael ei golli neu ei angen, a'r hyn sy'n cael ei geisio neu ei gynnig.
- 5) Rhaid i'r rhwymedigaeth fod yn rhesymol ym mhob ystyr arall.

Yn fwy diweddar, rhoddodd Rhan 11 o Ddeddf Cynllunio 2008 a'r Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol (fel y'i diwygiwyd) effaith gyfreithiol i brofion 1), 3) a 5).

Bydd y Cyngor yn ystyried y materion sy'n berthnasol fesul achos, gan ystyried natur y cynnig datblygu, y safle a'r cyd-destun lleol. Mae'r Cyngor hefyd yn cadw'r hawl i geisio rhwymedigaethau sy'n ymwneud â materion nad ydynt yn dod o dan y CCA hwn lle mae tystiolaeth ddigon cadarn i gyfiawnhau rhwymedigaethau o'r fath. Bydd y rhain yn cael eu trafod ar gynlluniau unigol fel y bo'n briodol.

O fewn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) mabwysiedig, mae Polisi S8 yn darparu ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio; mae Polisi H4 yn ceisio darparu tai fforddiadwy; mae Polisi H5 yn ceisio darparu ar gyfer hamdden, gofod agored, cyfleusterau hamdden a rhandiroedd; mae Polisi H9 yn galluogi darparu tai fforddiadwy drwy gyfrwng safleoedd eithriad; mae Polisi T1 yn darparu ar gyfer gwelliannau trafndiaeth; mae Polisi T2 yn ymwneud â diogelu a gwella hen lwybrau trafndiaeth; mae Polisi T3 diogelu ac yn hwyluso gwelliant i'r rhwydwaith cerdded a beicio, mae Polisi CF3 yn diogelu ac yn darparu ar gyfer cyfleusterau cymunedol, mae Polisi CF5 yn darparu ar gyfer darpariaeth ddigolledu ar gyfer rhandiroedd, cyfleusterau hamdden a mannau agored amwynder a gollwyd i ddatblygiad, ac mae Polisi BG1 yn ceisio amddiffyn a lliniaru safleoedd ecolegol a daearegol lleol.

Trosolwg o Ofynion Cyffredin

Bydd rhwymedigaethau cynllunio yn cael eu ceisio mewn perthynas â datblygiadau lle byddai effaith niweidiol ar y safle neu gymuned leol o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig y gellir ei lliniaru. Pan fyddai modd defnyddio amod cynllunio i sicrhau'r un canlyniad â chytundeb cyfreithiol, bydd y Cyngor yn defnyddio amodau yn hytrach na rhwymedigaethau cynllunio. Mae crynodeb o'r gofynion rhwymedigaethau mwyaf cyffredin wedi'i nodi yn Nhabl 1 isod.

Tabl 1: Crynodeb o'r Gofynion Cyffredin

Math o Rwymedigaeth	Trothwy datblygiad preswyl	Trothwy datblygu masnachol	Rhwymedigaeth
Tai Fforddiadwy	3 annedd neu 0.1 hectar (10 annedd neu 0.33 hectar) ¹	Amh.	Penodol i'r Safle - Darpariaeth ar y safle ar gyfer RSL a / neu swm cymudo: - <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hyd at 5% yng Ngogledd Torfaen ² ▪ hyd at 25% ym Mhont-y-pŵl ▪ hyd at 20% yng Ngorllewin a Gogledd Cwmbrân ▪ hyd at 30% yn Ne a Dwyrain Cwmbrân
Priffyrdd a Thrafnidiaeth	Dim Trothwy	Dim Trothwy	Penodol i'r Safle - Gwaith Seilwaith Priffyrdd a / neu Waith Trafnidiaeth Gynaliadwy yn ôl angen
Cyfleusterau Addysgol	10 annedd	Amh.	Penodol i'r Safle - Darpariaeth ar gyfer capasiti ychwanegol yn ôl yr angen
Cyfleusterau Cymunedol ac Adfywio	25 annedd	1 ha neu 1,000 m ²	Penodol i'r Safle - Darpariaeth ar gyfer capasiti ychwanegol yn ôl yr angen
Bioamrywiaeth, Geoamrywiaeth a Gwydnwch Ecolegol	Dim Trothwy	Dim Trothwy	Penodol i'r Safle - Lliniaru a / neu iawndal yn ôl effaith
Hamdden, Gofod Agored a Rhandiroedd	3 annedd neu 0.1 hectar neu gollu cyfleuster o'r fath	Colli cyfleuster o'r fath	Penodol i'r Safle - Darparu capasiti ychwanegol a / neu ddarpariaeth ddigolledu yn ôl yr angen (FiT wedi'i fabwysiadu, Cyngor, CNC a Safonau Rhandiroedd a / neu Bolisi CDLI)

Nodiadau:

- ¹ Yn dilyn adolygiad hyfywedd (fel rhan o AMR CDLI Torfaen 2015 a adroddwyd i Gyngor 15 Rhagfyr 2015), mae'r trothwy ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy yn Ardaloedd Is-farchnad Tai Gogledd Torfaen (Blaenafon ac Abersychan), Pont-y-pŵl a Gogledd a Gorllewin Cwmbrân (HSMAs) wedi ei godi i 10 annedd (neu 0.33 ha).
- ² Penderfynodd y Cyngor hefyd (ar 15fed Rhagfyr 2015) i leihau faint o dai fforddiadwy a geisir gyda HSMA Gogledd Torfaen o 'hyd at 10%' i 'hyd at 5%'.

Bydd materion hyfywedd yn cael eu hadolygu'n flynyddol fel rhan o Adroddiad Monitro Blynyddol CDLI Torfaen (AMR); felly gall y trothwyon hyn a'r tai fforddiadwy % a geisir newid eto.

Mae Cytundebau Adran 106 yn wirfoddol ac yn ei gwneud yn ofynnol cael cydweithrediad y datblygwr er mwyn ei gyflawni, fodd bynnag, gellir gwrthod caniatâd cynllunio neu ohirio penderfyniad pan fo datblygwr yn methu â dangos y gallant liniaru effeithiau eu datblygiad yn ddigonol naill ai drwy rwymedigaethau cynllunio neu fesurau eraill.

Bydd caniatâd cynllunio fyw a roddwyd cyn i'r CCA hwn gael ei fabwysiadu hefyd yn dod o fewn ei delerau ac amodau pe byddai cais i adnewyddu yn cael ei gyflwyno. Mae'r CCA hwn yn cynrychioli newid materol yn yr amgylchiadau cynllunio ers i'r caniatâd gwreiddiol gael ei roi a bydd yn cael ei ystyried wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau o'r fath. Yn yr un modd, bydd newidiadau materol mewn amgylchiadau cynllunio yn cael eu hystyried ynghylch ceisiadau cynllunio Adran 73 (i amrywio neu ddileu amod), ac effaith ymarferol hynny yw rhoi caniatâd newydd.

Is-rannu Safleoedd: Pan fydd safle'n cael ei is-rannu, bydd y Cyngor yn trin safleoedd o'r fath yn eu cyfanrwydd. O dan amgylchiadau o'r fath, bydd gofyn i bob plot sydd wedi'i is-rannu ddarparu cyfraniad tuag at y rhwymedigaeth berthnasol sy'n gymesur â'i faint a'i gymharu ag effaith y datblygiad. Lle cynigir datblygiadau nad ydynt yn bodloni'r trothwy, bydd angen i'r Cyngor ystyried p'un a yw'r cynnig yn gyfystyr â tan-ddatblygu'r safle yn fwriadol er mwyn osgoi'r gofyniad rhwymedigaeth cynllunio. Os felly, mae deddf achos cynllunio i gefnogi safiad y dylid cymhwysu'r gofyniad.

Cyfraniadau Cyfun: Pan ystyrir y rhain yn briodol, gellir cyfuno cyfraniadau S106 yn unol â'r Rheoliadau cyfredol.

Trefniadau Rheoli: Pan fydd manau neu gyfleusterau cyhoeddus neu breifat newydd yn cael eu darparu, bydd angen i'r datblygwr ddarparu ar gyfer cynnal a chadw a / neu reoli'r safle yn yr hirdymor. Gellir cyflawni hyn drwy sefydlu cwmni rheoli neu ymddiriedaeth i ymgymryd â rheolaeth y safle am byth; neu drwy drosglwyddo'r tir / cyfleuster i'r Cyngor ynghyd â swm cymudo er mwyn galluogi'r Cyngor i ymgymryd â'r gwaith cynnal a chadw am gyfnod o 20 mlynedd.

Ceisiadau Cynllunio Amlinellol: Dim ond pan fydd manylion cais yn hysbys adeg y cais cynllunio y gellir pennu a oes angen rhwymedigaeth ai peidio, ac os oes, ei natur a gwerth. Fel rheol gyffredinol, wrth benderfynu ar gais amlinellol, bydd yn ofynnol i gytundeb cyfreithiol ddarparu ar gyfer egwyddor rhwymedigaethau penodol gyda'r gwerth a'r manylion i'w penderfynu pan fydd manylion llawn y cynllun yn hysbys, naill ai drwy'r cais materion a gedwir yn ôl cysylltiedig neu drwy unrhyw gais llawn dilynol.

Mae gweithdrefnau ar gyfer ymdrin â rhwymedigaethau cynllunio a chytundebau templed wedi'u cynnwys yn Atodiadau'r CCA. Yn yr holl amgylchiadau bron, dylid cytuno ar Benawdau Telerau Cytundeb S106 cyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio neu dderbyn penderfyniad i ganiatáu. Wedi dyddiad y Pwyllgor Cynllunio neu'r penderfyniad i ganiatáu, bydd gan yr ymgeisydd gyfnod o hyd at chwe mis i gwblhau ac arwyddo'r cytundeb cyfreithiol. Bydd angen i unrhyw gytundeb nad yw wedi cael ei arwyddo o fewn y cyfnod o chwe mis ac na ellir ei lofnodi ar unwaith gael ei ailystyried gan y Pwyllgor Cynllunio neu o dan bwerau dirprwyedig.

Pan fydd datblygwr yn cyflwyno bod y gofynion rhwymedigaeth cynllunio sy'n gysylltiedig â chynllun yn rhy feichus ac y bydd o bosibl yn gwneud y cynllun yn anhyfyw, bydd disgwyl iddynt gyflwyno asesiad ariannol o'r costau a'r elw disgwylidig yn seiliedig ar dystiolaeth o ffynonellau priodol yn

unol â gweithdrefn y Cyngor ar gyfer Hyfywedd ac Aseiad Prisio sydd ynghlwm wrth Atodiad A o'r CCA. Er mwyn hwyluso aseiad ariannol o'r fath, ac yn amodol ar dalu ffi safonedig, bydd y Cyngor yn gwneud copi safle-benodol o'r Model Hyfywedd Datblygu (DVM) sydd ar gael i ddatblygwyr y safle. Lluniwyd y DVM gan Syrffwyr Siartredig Burrows-Hutchinson Ltd sydd wedi gweithio gyda nifer o Awdurdodau Cynllunio Lleol ar draws Cymru. Mae defnyddio'r model hwn yn sicrhau cysondeb i ddatblygwyr ac LPA ynghylch materion hyfywedd.

Lle mae modd cyfiawnhau gostyngiadau ar sail amgylchiadau anarferol yn y farchnad, bydd y Cyngor fel arfer yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr gytuno i gymal S106 am gyfnod wedi'i gyfyngu o ddwy flynedd. Wedi dwy flynedd o ddyddiad y cytundeb, bydd angen adolygu'r cytundeb ar gyfer cwblhau unrhyw unedau sydd ar ôl, er mwyn ystyried unrhyw ddyrchafiad dilynol mewn amodau'r farchnad a allai wneud y gofyniad arferol yn ymarferol.

Yr Ychwanegiadau

Mae pob Ychwanegiad yn ystyried pwnc penodol lle gallai fod angen rhwymedigaethau cynllunio fel arfer. Maen nhw'n nodi'r cyd-destun polisi, amgylchiadau lle ceisir rhwymedigaeth o'r fath, natur a graddfa rhwymedigaethau posibl gydag enghreifftiau nodweddiadol. Darperir cymalau a phenawdau telerau Cytundeb S106 safonol.

Ychwanegiad 1: Tai Fforddiadwy

Mae angen sylweddol am dai fforddiadwy yn Nhorfaen (240 annedd newydd y flwyddyn) a bydd y Cyngor yn gofyn am gyfraniad at gynyddu'r ddarpariaeth lle bo modd. Mae hyn yn cynnwys cartrefi rhent cymdeithasol, eiddo canolradd (eiddo prynu â chymhorthdal rhannol), tai â chymorth, cartrefi gofal ychwanegol a darpariaeth sipsiwn a theithwyr. Ar safleoedd datblygu, dylai'r ddarpariaeth fod ar sail 75% o gartrefi rhent cymdeithasol a 25% canolradd. Bydd nifer yr anheddau fydd yn cael eu darparu fel cyfraniad fforddiadwy yn cael eu penderfynu gan leoliad y safle a hyfywedd y cynllun arfaethedig (gweler Tabl 1 uchod ar gyfer crynodeb). Dylid adeiladu cartrefi rhent cymdeithasol a chartrefi canolradd yn unol â gofynion 'manylebau, meintiau a storfa fewnol gyffredinol' Gofynion Ansawdd Datblygiad Cymru: Creu Cartrefi a Lleoedd Hardd (LIC, 2021) a bod o ymddangosiad tebyg i gartrefi'r farchnad ar safle. Y dull a ffeirir yw i'r datblygwr adeiladu'r cartrefi a'u trosglwyddo fel rhydd-ddaliad i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a enwir.

Bydd angen ystyried taliadau cynnal a chadw safle (megis ar gyfer gofod agored neu gyfleusterau hamdden ac ati, a reolir gan gwmnïau cynnal a chadw preifat) yn y pris a dalwyd am yr anheddau rhent cymdeithasol. Mae gwerthoedd annedd rhent cymdeithasol wedi'u seilio ar Fodel Hyfywedd Safonol Tai fforddiadwy (SVM) Llywodraeth Cymru sy'n benodol i'r math o dai. Gall datblygwyr ddisgwyl derbyn y taliadau canlynol ar gyfer y tai fforddiadwy ar y safle (ar adeg hysbysiad o werthu i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (RSL)):

- y 'Tariff Uned Rhentu Cymdeithasol' perthnasol o Dabl '4' isod ar gyfer pob math o annedd rhent cymdeithasol, yn llai o lwfans 50 mlynedd i dalu am unrhyw daliadau cynnal a chadw safle dros £104 y flwyddyn; a

Tabl 4: S106 'Tariff Uned Rhentu Cymdeithasol' (Ebrill 2023)

Tai			Fflatiau			Byngalo		
Math	Maint m ²	Tariff	Math	Maint m ²	Tariff	Math	Maint m ²	Tariff
7P 4B H	114	£92,224	3P 2B F	65	£49,460	3P 2B B	58	£72,933
6P 4B H	110	£91,709	2P 1B F	53	£40,776			
5P 3B H	94	£80,004						
4P 3B H	88	£79,094						
4P 2B H	83	£73,213						

Nodyn - anheddau a ddynodwyd yn ôl Personau (P), Ystafelloedd Gwely (B) a math (H = Tŷ, F = Fflat a B = Byngalo)

- 50% o'r 'Gwerth Marchnad' ar gyfer pob math o annedd ganolradd (perchnogaeth cartref cost isel a rhentu canolradd).

Gellir derbyn cyfraniadau yn lle darpariaeth lawn neu rannol ar y safle, megis taliad ariannol, darpariaeth y tai fforddiadwy ar safle arall neu ddarpariaeth tir oddi ar y safle gyda thaliad ariannol mewn amgylchiadau eithriadol. Os, am resymau hyfywedd, yw'r Cyngor wedi derbyn na all cynnig cynllun tai gyflawni'r uchafswm % tai fforddiadwy ar gyfer yr Ardal Is-farchnad Tai perthnasol o dan Bolisi CDLI H4 (fel y'i diwygiwyd), yna gofynnir i'r datblygwr, ar eu cyfle cyntaf posibl, i gydlynu ag RSL, y tu allan i Gytundeb S106, i wneud iawn am unrhyw 'ddiffyg' tai fforddiadwy drwy brynu, ar werth y farchnad, unedau fforddiadwy ychwanegol hyd at y Polisi CDLI H4 % uchafswm tai fforddiadwy uchod; gan ddefnyddio cyfuniad o Grant Tai Cymdeithasol a'u cyllid eu hunain.

Mewn amgylchiadau eithriadol iawn, lle mae'r Cyngor neu RSL o'r farn ei bod yn anymarferol darparu'r holl dai fforddiadwy, neu ran ohonynt, efallai y bydd taliad yn lle darpariaeth ar y safle yn briodol. Y taliad sy'n ofynnol dan amgylchiadau o'r fath fydd Canllawiau Cost y Cytunwyd Arno (ACG) 'gwaith yn unig' Llywodraeth Cymru sydd wedi'i nodi yn Atodiad 2 yr Ychwanegiad.

Bydd angen cymysgedd o fathau a meintiau annedd (marchnad a fforddiadwy) ar bob safle er mwyn creu cymunedau cynaliadwy cytbwys. Mae'n bwysig bod y cynllun wedi'i gynllunio yn ei gyfanrwydd, gyda cartrefi'r farchnad a'r cartrefi fforddiadwy wedi'u lleoli gyda'i gilydd, yn hytrach na fel dau gynllun ar wahân; yn yr un modd, ni ddylid gwahanu'r tai fforddiadwy cymdeithasol neu ganolradd. Dylai ceisiadau cynllunio gynnwys cynlluniau sy'n nodi lleoliad, deiliadaeth, math a maint y cartrefi fforddiadwy, sydd wedi cael eu cytuno gan Dîm Strategaeth Tai y Cyngor.

Bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau bod y cartrefi fforddiadwy yn cael eu darparu ac yn cael eu hadeiladu ochr yn ochr â chartrefi'r farchnad. Felly, bydd yn gwneud darpariaeth ar gyfer 'pwyntiau sbardun' yng nghytundebau cynllunio Adran 106 i sicrhau bod y tai fforddiadwy yn cael eu darparu yr un pryd â chartrefi'r farchnad neu ar adeg y cytunwyd arni.

Ychwanegiad 2: Priffyrdd a Thrafnidiaeth

Gall rhwymedigaeth cynllunio sy'n ymwneud â phriffyrdd a thrafnidiaeth fod yn berthnasol i unrhyw raddfa ac unrhyw fath o ddatblygiad, yn ôl nodweddion penodol y safle arfaethedig ac effaith bosibl y datblygiad arfaethedig. Bydd pob cais yn cael ei ystyried ar sail fesul achos. Nid oes trothwy na sbardun safonol ac o'r herwydd, argymhellir trafod gyda'r Cyngor ynghylch y tebygolrwydd y bydd rhwymedigaeth o'r fath yn cael ei argymhell ar y pwynt cynharaf. Lle y gall datblygiad arfaethedig effeithio ar gefnffordd, fe'ch cynghorir hefyd i ymgynghori â Llywodraeth Cymru cyn gynted â phosibl.

Ceisir rhwymedigaethau cynllunio mewn cysylltiad â'r holl gynigion lle bo angen mesurau priffyrdd a mesurau trafndiaeth i alluogi datblygiad i weithredu'n effeithlon o ran trafndiaeth ac ni ellir sicrhau'r rhain drwy amod cynllunio. Fel arfer, bydd y mesurau hyn yn cael eu darparu o fewn cyffiniau'r safle, ond nid bob amser.

Ychwanegiad 3: Cyfleusterau Addysg

Bydd angen rhwymedigaeth cynllunio mewn perthynas â chyfleusterau addysgol lle mae datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at gynhyrchu niferoedd disgyblion ychwanegol yn fwy na'r hyn y gall ysgolion dalgylch lleol ddarparu ar eu cyfer. Bydd capasiti ysgolion yn cael ei gyfrifo yn unol â Chylchlythyr 021/2011 Llywodraeth Cymru: Mesur Capasiti Ysgolion Cymru. Bydd yn cynnwys asesiad cipolwg ar adeg y cais cynllunio a bydd yn ystyried y niferoedd presennol o ddisgyblion ac unrhyw gynnydd arfaethedig neu ostyngiad yn y capasiti fel rhan o raglen Ysgolion a Cholegau'r 21ain Ganrif yn seiliedig ar anghenion y dalgylch ac nid tueddiadau o ran dewis rhieni. Felly ceisir cyfraniadau lle:-

- a) bydd y disgyblion a allai godi o'r datblygiad yn achosi gormod o gapasiti i ysgolion lleol yn y dalgylch; neu

- b) mae capasiti ychwanegol presennol yn bodoli er mwyn darparu ar gyfer rhai neu'r holl ddisgyblion a allai godi o'r datblygiad, ond mae angen adnewyddu i wneud y lleoedd hynny'n 'addas i'w defnyddio'.

Defnyddir lluosyddion disgyblion i bennu'r nifer tebygol o blant i godi o ddatblygiad sydd, ynghyd â'r costau diweddaraf a gymhwysir i fesurydd sgwâr fesul disgybl yn cael eu defnyddio i gyfrifo cyfraniad gofynnol.

Ychwanegiad 4: Cyfleusterau Cymunedol ac Adfywio

Bydd angen rhwymedigaethau cynllunio mewn perthynas â chyfleusterau cymunedol pan fydd datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at gynhyrchu aelwydydd ychwanegol neu rym gwaith gan y byddai'r boblogaeth ychwanegol debygol yn fwy na'r capasiti presennol neu gynlluniedig cyfleusterau lleol. Gall cyfleusterau o'r fath gynnwys canolfannau cymunedol a mannau cyfarfod, neuaddau cymunedol, meddygfeydd, cyfleusterau dysgu cymunedol, llyfrgelloedd a chanolfannau hamdden. At ddibenion y canllawiau hyn, nid yw cyfleusterau cymunedol yn cynnwys y rhai nad ydynt ar gael yn rhydd i bob aelod o'r cyhoedd. Gallai rhwymedigaethau hefyd ymwneud â darpariaeth gwastraff ac ailgylchu, celf gyhoeddus, cysylltedd band eang a chyfleoedd hyfforddi masnachol.

Gall rhwymedigaethau sy'n ymwneud â chyfleusterau cymunedol, gwelliannau i amgylchfyd cyhoeddus, mesurau diogelwch cymunedol a gwaith i Gamlas Sir Fynwy a Brycheiniog / Coridor Afon Llwyd gynnwys trosglwyddo tir, gwaith gan y datblygwr neu swm ariannol (Taliad Cyfleusterau Cymunedol) i'r Cyngor ar gam y cytunwyd arno yn y datblygiad.

Ychwanegiad 5: Bioamrywiaeth, Geoamrywiaeth a Gwydnwch Ecolegol

Gall cyfraniad sy'n ymwneud ag ecoleg a bioamrywiaeth fod yn berthnasol i ddatblygiad o unrhyw faint ac unrhyw fath, yn ôl nodweddion penodol y safle arfaethedig a'r effaith bosibl o'r datblygiad arfaethedig. Mae hyn yn cynnwys effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol ar y safle ac ardaloedd cysylltiedig (e.e. coridorau dŵr, coridorau gwyrdd, ardaloedd fforio). Nid oes trothwy na sbardun safonol ac o'r herwydd, argymhellir trafod gyda'r Cyngor o ran y tebygolrwydd y bydd cyfraniad o'r fath ar y pwynt cynharaf.

Ychwanegiad 6: Hamdden a Man Agored Cyhoeddus

Bydd y Cyngor yn ceisio rhwymedigaeth i fynd i'r afael ag unrhyw effaith andwyol ar safon darparu cyfleusterau gofod agored a hamdden sy'n ymwneud â safle datblygu. Gall y rhwymedigaeth gynnwys darpariaeth uniongyrchol cyfleusterau, darpariaeth oddi ar y safle ar dir a reolir gan y datblygwr a / neu gyfraniad ariannol (Taliad Gofod Agored a Gofod Hamdden) yn lle darpariaeth uniongyrchol.

Dylid mynd i'r afael â rheoli'r cyfleusterau a ddarperir naill ai drwy sefydlu cwmni rheoli priodol; neu drwy drosglwyddo'r tir i'r Cyngor a thalu swm cymudo sy'n cyfateb i'r costau rheoli am 20 mlynedd.

Penderfynir safonau darpariaeth gan safonau meincnod Fields in Trust (FiT) (2015) o 2.4 hectar / 1000 o'r boblogaeth; y Safon Gofod Gwyrdd Naturiol a ddyfeisiwyd gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru (CCGC) (2006); mabwysiadodd y Cyngor CCA 'Datblygu a'i Ymgorffori o fewn y Tirwedd: Canllaw i Ddatblygwyr' (2000) sy'n gofyn am safonau gofod agored sy'n cyfateb i 9.16 m² yr annedd; a safonau rhandiroedd cenedlaethol.

Bydd y gofynion yn cael eu cyfrifo gan ddefnyddio dull cynhyrchu poblogaeth bras yn seiliedig ar feddiannaeth aelwydydd cyfartalog o 2.3 person ynghyd ag asesiad o'r ddarpariaeth bresennol yn yr ardal. Mae'r union ffurf a'r math o gyfleusterau gofod agored a hamdden i'w penderfynu ar sail safle fesul safle, gan adlewyrchu gofynion meddianwyr tebygol y dyfodol a nodweddion y safle. Lle mae cyfleusterau presennol sy'n is-safonol, bydd y Cyngor yn ystyried Taliad Gofod Agored a Gofod Hamdden er mwyn lliniaru effaith y datblygiad ar ffurf uwchraddio'r cyfleusterau presennol yn hytrach

na darpariaeth ychwanegol ar y safle. Mae Atodiad 6A o'r Ychwanegiadau yn nodi'r canllawiau presennol ar gyfer costau cyfalaf a chynnal a chadw nodweddiadol ar gyfer cyfleusterau hamdden a gofod agored. Bydd y costau cyfatebol diweddaraf yn cael eu defnyddio adeg cais cynllunio.

Bydd y Cyngor yn asesu cynigion gan ystyried y canllawiau a nodwyd yn y ddogfen Fields in Trust 'Cynllunio a Dylunio ar gyfer Chwaraeon a Chwarae yn yr Awyr Agored' (2009) a dogfen Cyngor Cefn Gwlad Cymru 'Darparu Gofod Gwyrdd Naturiol Hygyrch mewn Trefi a Dinasoedd' (2006). Derbynnir y bydd gan bob safle ei gymeriad ei hun ac felly y dylid dehongli canllawiau'n briodol yn ôl amgylchiadau unigol.

Mae lleoliad gofod agored, naturiol a ffurfiol yn ystyriaeth allweddol a dylid mynd i'r afael â gofynion yn y cyfnod dylunio cychwynnol. Rhaid lleoli'r gofod agored mewn man lle mae'n hawdd ei gyrraedd o bob rhan o'r datblygiad, gan ystyried patrymau symudiadau ac agosrwydd at feddiannwyr preswyl. Y disgwyl yw y dylai gofod agored ffurfiol feddiannu lleoliad canolog o fewn y safle datblygu sy'n destun nodweddiad y safle.

Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu safonau gofynnol ar gyfer gosod yr holl offer chwarae newydd ar ffurf Safonau Ewropeaidd BSEN 1176:1998 Rhannau 1-7 ar gyfer offer, a BSEN 1177:1998 ar gyfer arwyneb diogel. Bydd cydymffurfiaeth â'r safonau hyn yn ofynnol ar bob datblygiad newydd a bydd angen prawf o gydymffurfio cyn ei osod. Bydd yr holl offer yn cael ei archwilio er mwyn parhau i gydymffurfio â'r Safonau Ewropeaidd er mwyn sicrhau bod offer yn cael ei gynnal yn gywir, a bod offer newydd yn cael ei osod gywir, ei leoli a'i gynnal a'i gadw yn gywir.

Rhaid i ddyluniad yr holl gyfleusterau newydd gydymffurfio'n llawn â'r Ddeddf Gwahaniaethu ar sail Anabledd (DDA) 1995. Mae graddiant llwybrau troed, maint grisiau, uchder canllawiau a rhwystrau gweledol y gellir dod ar eu traws ar lwybr i gyfleuster chwarae neu hamdden ymhlith y ffactorau sydd i'w hystyried.

Bydd y Cyngor ond yn mabwysiadu cyfleuster gofod agored cyhoeddus os caiff ei adeiladu i'r safon ofynnol a phasio archwiliad gosod post annibynnol gan RoSPA (Y Gymdeithas Frenhinol ar gyfer Atal Damweiniau) neu Fields in Trust. Pan na fydd y Cyngor yn mabwysiadu'r ddarpariaeth ar y safle, bydd yr atebolrwydd i gynnal y cyfleuster yn aros gyda'r datblygwr neu berchnogion yr eiddo.

Rhagor o Wybodaeth a Manylion Cyswllt

Os oes gennych chi unrhyw ymholiadau ynglŷn â'r CCA hwn, mae croeso i chi gysylltu â ni:-

- E-bost: ldp@torfaen.gov.uk
- Ffôn: 01633 648039

Tîm Cynllunio a Gweithredu Polisi
Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen
Y Ganolfan Ddinesig
Pont-y-pŵl
Torfaen
NP4 6YB

Tudalen gwe Canllawiau Cynllunio Atodol Torfaen -
<https://www.torfaen.gov.uk/en/PlanningAndDevelopment/Planningpolicy/Supplementaryplanningguidance/Supplementary-Planning-Guidance.aspx>