

**Llywodraeth Cymru
Cylchlythyr Drafft 003/2019
Prynu Gorfodol yng Nghymru a
'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2019)'**

2019

Cylchlythyr DRAFFT 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2019)'

Cynulleidfa Awdurdodau lleol; awdurdodau cynllunio; busnesau; asiantaethau'r Llywodraeth; grwpiau eraill yn y sector cyhoeddus; cyrff proffesiynol a grwpiau â buddiant; grwpiau gwirfoddol a'r cyhoedd.

Trosolwg Mae'r cylchlythyr hwn yn diweddarau'r wybodaeth a'r canllawiau i'w defnyddio gan Awdurdodau Lleol, Gweinidogion Cymru ac awdurdodau caffael eraill wrth wneud gorchmynion prynu gorfodol y mae Deddf Caffael Tir 1981 yn gymwys iddynt.

Camau gofynnol Dylai Awdurdodau Lleol ac awdurdodau caffael eraill fod yn ymwybodol o'r canlynol, o [dyddiad i'w nodi]:

1. Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 003/2019: Y weithdrefn prynu gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2019)', sy'n rhoi gwybodaeth a chanllawiau ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodi a gwaredu tir y llywodraeth nad oes ei angen mwyach yng Nghymru.
2. Mae Cylchlythyr Cynulliad Cenedlaethol Cymru (NAfWC) 14/2004: Cylchlythyr Diwygiedig ar Orchmynion Prynu Gorfodol wedi'i ganslo.
3. Mae 'Rheolau Crichel Down' a gyhoeddwyd gan Adran yr Amgylchedd a'r Swyddfa Gymreig (30 Hydref 1992) wedi'i ganslo.

Rhagor o wybodaeth Y Gyfarwyddiaeth Gynllunio
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd, CF10 3NQ
Ffôn: •0300 0604400
E-bost: planning.directorate@gov.cymru

Copïau ychwanegol Mae'r canllawiau hyn ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru yn: <https://llyw.cymru/adeiladu-a-chynllunio>

Dogfennau cysylltiedig Polisi Cynllunio Cymru
Llawlyfr Rheoli Datblygu, Adran 12 Atodiad: Dyfarnu Costau Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: yr Amgylchedd Hanesyddol (a ddisodlodd Gylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig)

Cynnwys

Rhestr Termau.....	5
Rhan 1 - Trosolwg o brynu gorfodol.....	6
Trosolwg cyffredinol	6
Y broses prynu gorfodol	12
Cam 1: Dewis y pŵer prynu gorfodol cywir	12
Cam 2: Cyfiawnhad dros wneud gorchymyn prynu gorfodol	20
Cam 3: Paratoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol	24
Cam 4: Ystyried gorchymyn prynu gorfodol	29
Cam 5: Gweithredu gorchymyn prynu gorfodol	41
Cam 6: Iawndal	47
Rhan 2 – Pwerau galluogi prynu gorfodol.....	70
Adran A – Gorchymynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.....	70
Adran B – Gorchymynion prynu gorfodol a wneir o dan bwerau tai (gan gynnwys adeiladau rhestredig mewn ardaloedd clirio).....	79
Adran C – Gorchymynion prynu gorfodol a wneir o dan Ran 7 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 at ddibenion amrywiol (gan gynnwys llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd)	86
Adran D - Gorchymynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 89 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949	90
Adran E - Gorchymynion prynu gorfodol at ddibenion addysgol	92
Adran F - Gorchymynion prynu gorfodol at ddibenion priffyrdd.....	94
Adran G - Pwerau prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio.....	105
Adran H - Pŵer Gweinidogion Cymru i gaffael tir yn orfodol	109
Rhan 3 - Materion gweithdrefnol.....	113
Adran I - Mathau arbennig o dir.....	113
Adran J - Prynu hawliau newydd a buddiannau eraill yn orfodol	122
Adran K - Caffael buddiannau yn nhir y Goron (a ddelir fel arall gan neu ar ran y Goron) yn orfodol	126
Adran L - Tystysgrifau datblygiad amgen priodol	128
Adran M - Gwrthwynebiad i rannu tir (niwed sylweddol)	138
Adran N - Trechu hawddfreintiau a hawliau eraill	141
Adran O - Rhestr wirio o ddogfennau i'w cyflwyno i Weinidogion Cymru	142
Adran P - Paratoi a chyflwyno'r gorchymyn a'i hysbysiadau cysylltiedig (gan gynnwys y cyfeiriad ar gyfer cyflwyno gorchymynion, ceisiadau a gwrthwynebiadau).....	144
Adran Q - Map(iau) y gorchymyn	155

Adran R - Tystysgrif gyffredinol i gefnogi'r gorchymyn a gyflwynir	157
Adran S - Tystysgrif asedau a warchodir.....	159
Adran T - Paratoi'r datganiad o resymau	162
Adran U – Prynu tir ar gyfer llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd o dan adran 121 Deddf Llywodraeth Leol 1972: Ffurflen CP/AL1	165
Rhan 4 – Trosolwg ar ffurf diagram o'r broses prynu gorfodol ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol anweinidogol	167
Rhan 5 – 'Rheolau Crichel Down' (fersiwn Cymru, 2019)	170

Rhestr Termau

Term	Diffiniad
Deddf 1908	Deddf Tyddynnu a Rhandiroedd 1908
Deddf 1949	Deddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949
Deddf 1961	Deddf Digollediad Tir 1961
Deddf 1965	Deddf Prynu Gorfodol 1965
Deddf 1972	Deddf Llywodraeth Leol 1972
Deddf 1973	Deddf Digollediad Tir 1973
Deddf 1975	Deddf Awdurdod Datblygu Cymru 1975
Deddf 1980	Deddf Priffyrdd 1980
Deddf 1981	Deddf Caffael Tir 1981
Deddf 1985	Deddf Tai 1985
Deddf 1989	Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989
Deddf 1990	Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990
Deddf 1996	Deddf Addysg 1996
Rheoliadau 2004	Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004
Rheolau 2010	Rheolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010
Gorchymyn 2012	Gorchymyn Datblygu Digollediad Tir (Cymru) 2012
Deddf 2013	Deddf Safonau a Threfniadaeth Ysgolion (Cymru) 2013
Rheoliadau 2017	Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Datganiadau Breinio) (Cymru) 2017
ACLI	Awdurdod Cynllunio Lleol
ATLI	Awdurdod Tai Lleol
CDLI	Cynllun Datblygu Lleol
Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol	Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015
NAFWC	Cylchlythyr Cynulliad Cenedlaethol Cymru
PCC	Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10)
SoDdGAau	Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig
TAN	Nodyn Cyngor Technegol

Rhan 1 - Trosolwg o brynu gorfodol

Trosolwg cyffredinol

1. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod pwerau prynu gorfodol yn adnodd pwysig i awdurdodau lleol a chyrrff cyhoeddus eraill ("awdurdodau caffael") i'w defnyddio fel modd i gydgasglu'r tir sydd ei angen er mwyn helpu i sicrhau newid amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd. Os cânt eu defnyddio'n briodol, gallant gyfrannu tuag at adfywio, creu lleoedd, ailfywiogi cymunedau, a hyrwyddo busnesau, mewn ffordd effeithiol ac effeithlon – gan arwain at welliannau i ansawdd bywyd. Felly, anogir awdurdodau caffael sy'n meddu ar bwerau prynu gorfodol – ar ba lefel bynnag – i ystyried eu defnyddio'n rhagweithiol lle y bo hynny'n briodol er mwyn sicrhau bod trigolion a'r gymuned fusnes yn gweld manteision gwirioneddol, a hynny heb oedi.
2. Diben y Cylchlythyr hwn, sydd wedi'i anelu at awdurdodau lleol a chyrrff cyhoeddus eraill yw rhoi canllawiau i'r awdurdodau caffael hynny yng Nghymru sy'n meddu ar bwerau i wneud gorchmynion prynu gorfodol o dan Ddeddf Caffael Tir 1981 ("Deddf 1981"). Ei nod yw eu helpu i ddefnyddio pwerau prynu gorfodi yn fwyaf effeithiol a, thrwy roi cyngor ar gymhwyso'r weithdrefn gywir a'r gofynion statudol a/neu weinyddol, sicrhau bod gorchmynion yn cael eu datblygu' gyflym a heb ddiffygion. Fodd bynnag, nid fwriedir iddynt fod yn hollgynhwysfawr. Maent yn canolbwyntio'n bennaf ar y materion polisi, y gweithdrefnau a'r gofynion gweinyddol hynny y mae angen i awdurdodau caffael roi sylw iddynt er mwyn helpu Gweinidogion Cymru i ymdrin â'u gorchmynion yn effeithlon. Mae'r Cylchlythyr hefyd yn cynnwys canllawiau ar elfennau allweddol penodol o'r trefniadau gweithredu ac iawndal.
3. Mae Rhannau 2 – 3 o'r Cylchlythyr hwn yn rhoi nodiadau esboniadol manwl ac yn ymwneud â phwerau, materion gweithdrefnol a materion perthynol, gan gynnwys tystysgrifau datblygiad amgen priodol. Dylid cydymffurfio â hwy mor agos â phosibl er mwyn osgoi oedi am fod angen egluro manylion ar ôl i orchymyn prynu gorfodol gael ei gadarnhau. Mae Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys siart broses sy'n dangos y camau a'r terfynau amser i brosesu gorchymyn prynu gorfodol anweinidogol a phenderfynu arno. Mae Rhan 5 o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys siart broses sy'n dangos y camau a'r terfynau amser i brosesu gorchymyn prynu gorfodol anweinidogol a phenderfynu arno. Mae Rhan 5 o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys 'Rheolau Crichel Down' (Fersiwn Cymru 2019) sy'n rhoi canllawiau ar y trefniadau ar gyfer cynnig tir y llywodraeth nad oes ei angen mwyach, ac a gaffaelwyd yn orfodol neu drwy fygwth prynu gorfodol, yn ôl i'r cyn-berchenogion, eu hollynwyr neu'r tenantiaid presennol.
4. Mae'r cyngor yn Rhan 1 yn gymwys i orchmynion sydd i'w cadarnhau gan Weinidogion Cymru ac mae hefyd yn berthnasol i Ysgrifennydd Gwladol Llywodraeth y DU mewn perthynas â gorchymyn a wneir at ddibenion amddiffyn rhag llifogydd/draenio tir sy'n cwmparu tir yng Nghymru a Lloegr, gan weithredu ar y cyd â Gweinidogion Cymru.

5. Yn ogystal â'r canllawiau yn Rhan 1, gan gynnwys unrhyw Rannau eraill perthnasol, dylai awdurdodau roi sylw i unrhyw ofynion penodol yn y ddeddfwriaeth sy'n rhoi'r pwerau caffael penodol sy'n cael eu harfer.

Cylchlythyrau cysylltiedig a'u canslo¹

6. Mae Cylchlythyr Cynulliad Cenedlaethol Cymru (NAfWC) 14/04: Gorchmynion Prynu Gorfodol Diwygiedig wedi'i ganslo.
7. Mae'r fersiwn o Reolau Crichel Down a gyhoeddwyd yn 1992 gan Adran yr Amgylchedd a'r Swyddfa Gymreig wedi'i ganslo yng Nghymru gan y Rheolau a nodir yn Rhan 5 o'r Cylchlythyr hwn.
8. Mae Cylchlythyr 1/90 y Swyddfa Gymreig: Rheolau Prynu Gorfodol gan Awdurdodau Caffael Anweinidogol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) 1990 yn ddiangen ar ôl i Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2010 ("Rheolau 2010")² ddod i rym, a oedd yn disodli:
 - Rheolau Prynu Gorfodol gan Awdurdodau Caffael Anweinidogol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) 1990;
 - Rheolau Prynu Gorfodol gan Weinidogion (Gweithdrefn Ymchwiliadau) 1994;
9. Dylid darllen y Cylchlythyr hwn ar y cyd â'r canlynol:
 - Llawlyfr Rheoli Datblygu, Adran 12 Atodiad: Dyfarnu Costau (a ddisodlodd Gylchlythyr 23/93 y Swyddfa Gymreig: Dyfarnu Costau yr aed iddynt mewn Achosion Cynllunio ac Achosion Eraill (gan gynnwys gorchmyn prynu gorfodol).
 - Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: yr Amgylchedd Hanesyddol (a ddisodlodd Gylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig) - gorchmynion sy'n effeithio ar adeiladau hanesyddol ac ardaloedd cadwraeth.

Beth yw Gorchmynion Prynu Gorfodol?

10. Mae gorchmynion prynu gorfodol yn caniatáu i gyrff cyhoeddus penodol sydd â phwerau prynu gorfodol (h.y. awdurdodau caffael), y mae angen iddynt gael tir neu eiddo, wneud hynny heb ganiatâd y perchennog. Rhoddir gorchmynion prynu gorfodol er mwyn hwyluso datblygu sydd er budd y cyhoedd, er enghraifft wrth adeiladu traffyrdd ar dir nad yw'r perchennog am ei werthu. Mae'n rhaid i awdurdodau caffael allu dangos bod angen meddiannu'r tir a bod 'achos cymhellol er budd y cyhoedd'.
11. Nid oes gan awdurdodau caffael y pwerau i gaffael tir yn orfodol nes bod yr 'awdurdod cadarnhau' yn cymeradwyo'r gorchmyn prynu gorfodol. Yng Nghymru, yr awdurdod cadarnhau yw Gweinidogion Cymru oni bai bod arolygydd wedi cael ei ddirprwyo i wneud penderfyniad.

¹ I Gymru yn unig y mae'r Cylchlythyr hwn yn gymwys; gwnaed trefniadau gwahanol o ran pa Gylchlythyrau sy'n gymwys yn Lloegr.

² I'w disodli gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2019 pan fyddant wedi dod i rym. Bydd y fersiwn gyhoeddus derfynol o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys cyfeiriadau diwygiedig.

Gall awdurdodau caffael gaffael tir drwy gytundeb ar unrhyw adeg a dylent geisio gwneud hynny cyn caffael yn orfodol, na ddylid ei wneud ond yn niffyg dim arall.

Cyrff cyhoeddus sydd â phwerau statudol

12. Mae gan lawer o gyrff cyhoeddus sydd â phwerau statudol bwerau prynu gorfodol, gan gynnwys:

- awdurdodau lleol (sy'n cynnwys awdurdodau parciau cenedlaethol at ddibenion penodol);
- ymgwymerwyr statudol;
- rhai asiantaethau gweithredol;
- cyrff y gwasanaeth iechyd.

Mae gan Weinidogion Cymru bwerau prynu gorfodol hefyd.

Dyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus a'r drefn prynu gorfodol

13. Mae pob awdurdod caffael yn y sector cyhoeddus yn rhwym i Ddyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus fel y'i nodwyd yn adran 149 o Ddeddf Cydraddoldeb 2010. Drwy gydol y broses prynu gorfodol mae'n rhaid i awdurdodau cyhoeddus roi sylw priodol i'r angen:

- (a) am ddileu gwahaniaethu anghyfreithlon, aflonyddu ac erledigaeth;
- (b) am roi hwb ymlaen i gyfle cyfartal rhwng personau sy'n rhannu nodwedd warchodedig berthnasol a phersonau nad ydynt yn ei rhannu;
- (c) am feithrin perthynas dda rhwng personau sy'n rhannu nodwedd warchodedig berthnasol a phersonau nad ydynt yn ei rhannu. Wrth gyflawni eu swyddogaethau cyhoeddus, mae'n rhaid i awdurdodau caffael roi sylw priodol i'r angen i gyflawni tri nod Deddf Cydraddoldeb 2010.

14. Un defnydd pwysig o bwerau prynu gorfodol, er enghraifft, yw helpu i adfywio ardaloedd. Er nad yw incwm isel yn nodwedd warchodedig, nid yw'n anghyffredin bod cynrychiolaeth ormodol o bobl o leiafrifoedd ethnig, pobl oeddrannus neu bobl ag anabledd mewn grwpiau incwm isel. Fel rhan o Ddyletswydd Cydraddoldeb y Sector Cyhoeddus, mae'n rhaid i awdurdodau caffael roi sylw priodol i'r angen am hyrwyddo cyfle cyfartal rhwng personau sy'n rhannu nodwedd warchodedig berthnasol a phersonau nad ydynt yn ei rhannu. Gallai hyn olygu bod yr awdurdod caffael yn llunio proses sy'n hyrwyddo cyfle cyfartal drwy fynd i'r afael â phroblemau penodol y gallai pobl sydd â nodweddion gwarchodedig penodol eu hwynebu o bosibl. H.y., sicrhau bod dogfennau yn hygyrch i bobl sydd â phroblemau golwg neu anawsterau dysgu a bod eiriolwyr neu gyngor ar gael i bobl.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

15. Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod dyletswydd ar gyrff cyhoeddus yng Nghymru i sicrhau datblygu cynaliadwy. Nid yw pob awdurdod caffael yng Nghymru yn gorff cyhoeddus, h.y. cwmnïau cyfleustodau, deiliaid trwyddedau trydan. Fel y cyfryw, nid yw'r ddyletswydd o dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn gymwys iddynt.

Fodd bynnag, byddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl i'r awdurdodau caffael hyn gyfeirio at egwyddorion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol wrth iddynt geisio defnyddio eu pwerau prynu gorfodol a'u cyfiawnhau.

Yr Egwyddor Datblygu Cynaliadwy a'r Pum Ffordd o Weithio

16. Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn rhoi'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy' ar waith sy'n amlinellu sut y dylai cyrff cyhoeddus yng Nghymru fynd ati i gyflawni eu dyletswydd o ran datblygu cynaliadwy. Mae'n golygu bod yn rhaid i gyrff cyhoeddus yng Nghymru weithredu mewn modd sy'n ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
17. Er mwyn dangos eu bod wedi ystyried saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol a'r egwyddor datblygu cynaliadwy, mae'n rhaid i gyrff cyhoeddus roi sylw i'r 'Pum Ffordd o Weithio' a geir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae'r rhain yn ei gwneud yn ofynnol i wneud y canlynol:
 - cynnwys amrywiaeth o boblogaeth yn y penderfyniadau sy'n effeithio arnynt;
 - gweithio gydag eraill mewn modd cydweithredol i ddod o hyd i atebion cynaliadwy a rennir;
 - gweithredu mewn ffordd integredig er mwyn sicrhau bod pob corff cyhoeddus yn edrych ar bob un o'r nodau llesiant wrth benderfynu ar eu blaenoriaethau;
 - deall achosion sylfaenol problemau er mwyn eu hatal rhag digwydd ac ystyried p'un a ddylid newid y ffordd y caiff adnoddau eu defnyddio ar hyn o bryd;
 - ystyried yr hirdymor er mwyn sicrhau nad ydym yn peryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
18. Gall y defnydd o bwerau prynu gorfodol gan gyrff cyhoeddus yng Nghymru hwyluso'r broses o sicrhau datblygu cynaliadwy yng Nghymru. Gall hefyd yn fod yn fodd i reoli defnydd tir a datblygu tir yn effeithiol er budd y cyhoedd er mwyn iddo gyfrannu'n gadarnhaol at gyflawni saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae'n rhaid i unrhyw gorff cyhoeddus yng Nghymru sy'n arfer ei bwerau prynu gorfodol arfer y swyddogaethau hynny yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy fel y'i diffiniwyd yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Felly, mae'n rhaid iddynt, wrth gyflwyno'r achos cymhellol dros orchymyn prynu gorfodol a'i gyfiawnhau, ystyried yr egwyddor datblygu cynaliadwy a'r 'Pum Ffordd o Weithio' a sefydlwyd o dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol er mwyn sicrhau bod saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn cael eu cyflawni.
19. Fel rhan o'r broses o benderfynu p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio, bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried sut y bydd eu penderfyniad yn cyfrannu at gyflawni saith nod llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol a'i effaith bosibl ar yr egwyddor datblygu cynaliadwy. Bydd Gweinidogion Cymru yn dilyn Pum Ffordd o Weithio Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol fel rhan o'r broses hon.

Personau sy'n gymwys i ddechrau proses prynu gorfodol

20. O dan rai amgylchiadau, gall perchennog tir hefyd ddechrau proses prynu gorfodol. Gall perchennog ddechrau'r broses drwy gyflwyno:

- Hysbysiad prynu o dan adran 137 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("Deddf 1990") ac adran 32 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 a gyflwynir gan berchenogion yn dilyn penderfyniad cynllunio neu benderfyniad caniatâd adeilad rhestredig anffafriol lle maent o'r farn, o dan amgylchiadau penodol, na all y tir yn ei gyflwr presennol gael ei ddefnyddio at ddefnydd buddiol rhesymol bellach; neu
- Hysbysiad malltod o dan adran 150 o Ddeddf 1990 - a gyflwynir gan berchenogion lle maent wedi gwneud ymdrech resymol i werthu eu tir ond, oherwydd malltod a achosir gan gynigion cynllunio sy'n effeithio ar y tir, nad ydynt wedi llwyddo i wneud hynny, ac eithrio am bris sylweddol is na'r hyn y gellir yn rhesymol ei ddisgwyl. Gellir cyflwyno hysbysiadau malltod:
 - (i) Pan nodir tir mewn cynllun datblygu lleol (CDLI), cynllun datblygu strategol, neu Fframwaith Datblygu Cenedlaethol Cymru at ddiben swyddogaeth gyhoeddus h.y. un o swyddogaethau Gweinidogion Cymru, adran o'r llywodraeth, awdurdod lleol, awdurdod Parc Cenedlaethol neu ymgymerwyr statudol;
 - (ii) Pan fydd tir wedi'i nodi mewn cynllun (heblaw cynllun datblygu) a gymeradwyir drwy benderfyniad gan awdurdod cynllunio lleol ("ACLI") er mwyn arfer ei bwerau o dan Ran 3 o Ddeddf 1990 fel tir a all fod yn angenrheidiol at ddibenion swyddogaeth gyhoeddus (a restrir yn (i) uchod);
 - (iii) Pan fydd tir y mae ACLI —
 - (a) wedi penderfynu gweithredu i'w ddiogelu i'w ddatblygu at ddibenion swyddogaeth gyhoeddus (a restrir yn (i) uchod); neu
 - (b) wedi cael ei gyfarwyddo gan Weinidogion Cymru i gyfyngu ar roi caniatâd cynllunio yn ei gylch er mwyn ei ddiogelu at y cyfryw ddatblygu;
 - (iv) Pan ddatgenir bod tir o fewn ardal yn ardal glirio o dan adran 289 o Ddeddf Tai 1985 ("Deddf 1985");
 - (v) Pan fydd tir ar briffordd neu ger priffordd y bwriedir ei hadeiladu, ei gwella neu ei newid mewn perthynas â phŵer caffael gorfodol a roddwyd gan Ran 9 o Ddeddf Priffyrdd 1980 ("Deddf 1980");
 - (vi) Pan awdurdodir caffael tir yn orfodol neu pan fydd tir yn dod o fewn terfynau gwyriad y mae'r pwerau prynu gorfodol yn arferadwy oddi mewn iddo;
 - (vii) Pan fydd tir—
 - (a) y mae gorchymyn prynu gorfodol mewn grym yn ei gylch; neu
 - (b) y mae gorchymyn prynu gorfodol mewn grym yn ei gylch sy'n darparu ar gyfer caffael hawl neu hawliau dros y tir hwnnw; ac mae gan yr awdurdod caffael y pŵer i gyflwyno hysbysiad i drafod telerau, ond nid yw wedi cyflwyno un.

Rhestrir yr holl amgylchiadau lle y gellir cyflwyno hysbysiadau malltod yn Atodlen 13 i Ddeddf 1990.

Mae'r hawl i gyflwyno hysbysiadau malltod wedi'i chyfyngu i'r categorïau canlynol o berchenogion tir:

- (a) Perchen-feddianwyr preswyl annedd breifat;
- (b) Perchen-feddianwyr unedau amaethyddol;
- (c) Perchen-feddianwyr unrhyw eiddo ardrethadwy (a elwir hefyd yn hereditament) h.y. uned o eiddo/tir sy'n agored, neu a all ddod yn agored i ardrethi annomestig ac sy'n ymddangos mewn rhestr ardrethu, nad yw ei gwerth blyneddol yn mynd dros derfyn a ragnodir mewn is-ddeddfwriaeth³.

Ffyrdd eraill o gaffael tir yn orfodol

21. Mae pwerau prynu gorfodol eraill yn cynnwys:

- gorchymyn Deddf Trafnidiaeth a Gwaith o dan Ddeddf Trafnidiaeth a Gwaith 1992;
- gorchymyn caniatâd datblygu o dan Ddeddf Cynllunio 2008 ar gyfer Prosiect Seilwaith o Arwyddocâd Cenedlaethol;
- deddf seneddol hybrid, megis Deddf Crossrail 2008 neu Ddeddf Rheilffordd Gyflym (Llundain—Gorllewin Canolbarth Lloegr) 2017, sy'n un a hyrwyddir gan y llywodraeth ond mewn perthynas â thir penodol yn hytrach na'r DU yn ei chyfanrwydd;
- gorchymyn adolygu harbwr a gorchymyn grymuso harbwr o dan Ddeddf Harbyrau 1964.

Mae'r canllawiau hyn yn ymwneud â defnyddio pwerau prynu gorfodol i wneud gorchymyn prynu gorfodol a ddarperir gan ddeddf seneddol benodol, h.y. Deddf 1990, ac sy'n gofyn am gymeradwyaeth Gweinidogion Cymru.

Iawndal cyn gorchymyn prynu gorfodol

22. Wrth gynnig iawndal am dir cyn gorchymyn prynu gorfodol, dylai sefydliadau yn y sector cyhoeddus, fel arfer, ystyried gwerth am arian o ran y Trysorlys cyfan er mwyn osgoi effeithiau costau adlamol neu bwysau ar y cynllun dan sylw a chynlluniau eraill a ariennir yn gyhoeddus.

23. Gall awdurdodau caffael ystyried yr holl gostau sy'n gysylltiedig â'r broses prynu gorfodol wrth asesu'r taliadau priodol i brynu tir cyn prynu gorfodol. Er enghraifft, drwy gaffael tir ar gam cynnar gellir osgoi mynd i rai o'r costau canlynol:

- ffioedd cyfreithiol (ar gyfer y broses gwneud gorchymyn yn ei chyfanrwydd (gan gynnwys pan gynhelir ymchwiliad lle na thynnwyd gwrthwynebiadau yn ôl) ac ar gyfer ymdrin â gwrthwynebwyr unigol o fewn gorchymyn ehangach, gan gynnwys ceisiadau am iawndal);

³ Rhagnodir y terfyn gwerth blyneddol presennol yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Darpariaethau Malltod) (Cymru) 2019.

- costau ehangach proses y gorchymyn prynu gorfodol (er enghraifft, adnoddau staff);
- cost gyffredinol oedi o ran prosiect (er enghraifft, pan gynhelir ymchwiliad neu pan fo oedi cyn cael mynediad i'r tir);
- unrhyw gostau cysylltiedig rhesymol eraill (er enghraifft, y potensial i wrthwynebwyr greu costau pellach drwy sgil-ymgyfreitha ar ganiatadau cynllunio a gorchmynion eraill).

Er mwyn setlo'n gynnar, dylai sefydliadau yn y sector cyhoeddus wneud cynigion cychwynnol rhesymol, a bod yn barod i ymgysylltu â hawlwrwyr mewn ffordd adeiladol ynglŷn â materion adleoli a mesurau lliniaru a gwaith addasu lle y bo'n berthnasol.

Y broses prynu gorfodol

24. Mae chwe cham i'r broses prynu gorfodol:

- Cam 1: Dewis y pŵer prynu gorfodol cywir
- Cam 2: Cyfiawnhau gorchymyn prynu gorfodol
- Cam 3: Paratoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol
- Cam 4: Ystyried gorchymyn prynu gorfodol
- Cam 5: Gweithredu gorchymyn prynu gorfodol
- Cam 6: lawndal

Ceir trosolwg o'r chwe cham sy'n gysylltiedig â phrosesu gorchymyn prynu gorfodol anweinidogol a phenderfynu arno mewn siart o'r broses yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn.

Cam 1: Dewis y pŵer prynu gorfodol cywir

25. Dim ond pan fo pŵer galluogi wedi'i ddarparu mewn deddfwriaeth y gall awdurdod caffael ddefnyddio gweithdrefnau statudol 1981 i gaffael tir yn orfodol. Mae nifer mawr o bwerau galluogi o'r fath, y mae pob un yn pennu at ba ddibenion y gellir caffael tir o dan y ddeddfwriaeth benodol a'r mathau o awdurdod caffael y mae'n gymwys iddynt (gweler Adrannau A i H yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn am ganllawiau manwl ar bwerau galluogi). Mae Tabl 1 yn rhoi rhestr o bwerau galluogi a ddefnyddir yn gyffredin gan awdurdodau caffael⁴. Gall Deddfau Seneddol arbennig roi pwerau prynu gorfodol ar gyfer prosiectau penodol. Mae pob Deddf yn pennu at ba ddiben y gellir caffael tir o dan y ddeddfwriaeth benodol honno a'r awdurdodau caffael y mae'n gymwys iddynt. Ymhlith yr enghreifftiau mae Deddf Arglawdd Bae Caerdydd 1993.

⁴ Nid yw'r rhestr hon yn hollgynhwysfawr.

Tabl 1: Pwerau Galluogi

Diben	Deddfwriaeth Prynu Gorfodol	Awdurdod Caffael	Awdurdod Cadarnhau
Cynllunio ac adfywio	Adran 226(1)(a), (1)(b), (3), (4) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990	Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Adeiladau Rhestredig	Adran 47 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990	Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Tai	Adran 17 o Ddeddf Tai 1985 Adran 93(2) o Ddeddf Llywodraeth Leol a Thai 1989	Awdurdod Tai Lleol	Gweinidogion Cymru
Addysg	Adran 530 o Ddeddf Addysg 1996	Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Trafnidiaeth	Rhan 12 o Ddeddf Priffyrdd 1980	Awdurdod Priffyrdd Lleol	Gweinidogion Cymru
Iechyd	Adran 11, ac	Bwrdd Iechyd Lleol	Gweinidogion Cymru
Dŵr a Charthffosiaeth	Adran 155 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 Adran 154 o Ddeddf Adnoddau Dŵr 1991	Ymgymwrwr Dŵr a Charthffosiaeth Cyfoeth Naturiol Cymru	Gweinidogion Cymru ⁵ Gweinidogion Cymru ⁶
Ynni	Adran 10, ac Atodlen 3, i Ddeddf Trydan 1989	Cwmni Trydan Trwyddedig	Ysgrifennydd Gwladol
Amrywiol (gan gynnwys llyfrgelloedd cyhoeddus/ amgueddfeydd/ mynwentydd)	Rhan 7 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972	Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Nwy	Adran 9, ac Atodlen 3 i Ddeddf Nwy 1986	Cludwr Nwy Trwyddedig	Ysgrifennydd Gwladol
Gwasanaethau telegyfathrebu	Adran 118 ac Atodlen 4 i Ddeddf Cyfathrebiadau 2003	Darparwr Rhwydwaith Cyfathrebu Electronig	Ysgrifennydd Gwladol

⁵O ran rhannau o Gymru sydd y tu allan i dalgylch yr afon Dyfrdwy, Gwy a Hafren

⁶O ran tir yng Nghymru

Amddiffynfeydd rhag llifogydd a draenio tir	Adran 62 o Ddeddf Draenio Tir 1991	Bwrdd Draenio Mewnol ac Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Amddiffyn y glannau	Adran 14 o Ddeddf Amddiffyn y Glannau 1949	Cyfoeth Naturiol Cymru	Gweinidogion Cymru
Marchnadoedd bwyd	Adran 110 o Ddeddf Bwyd 1984	Awdurdod Lleol	Ysgrifennydd Gwladol
Gwasanaethau anifeiliaid a llad- dai	Adran 55 o Ddeddf Iechyd Anifeiliaid 1981 Adran 15, 18 a 30 o Ddeddf Lladd-dai 1974	Awdurdod Lleol Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru Gweinidogion Cymru
Pibelli	Adran 11, 12, 14 o, ac Atodlenni 2 a 3 i, Ddeddf Pibelli 1962	Hyrwyddwr Pibelli	Ysgrifennydd Gwladol
Bwriadau darparwyr gwasanaethau post cyffredinol	Adran 95 o, ac Atodlen 5 i, Deddf Gwasanaethau Post 2000	Darparwr Gwasanaeth Cyffredinol [sef cwmni post]	Ysgrifennydd Gwladol
Parciau gwledig a chadwraeth natur	Adrannau 7 a 9 o Ddeddf Cefn Gwlad 1968 Adran 15A o Ddeddf Cefn Gwlad 1968	Awdurdod Lleol Cyfoeth Naturiol Cymru	Gweinidogion Cymru Gweinidogion Cymru
Parciau Cenedlaethol, Gwarchodfeydd Natur, Mynediad i Gefn Gwlad, Plannu Coed a Thir wedi'i Esgeuluso	Adrannau 12, 13, 76 ac 89 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad at Gefn Gwlad 1949 Adrannau 17 ac 18 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949 Adran 53 Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949	Awdurdod Lleol Cyfoeth Naturiol Cymru Awdurdod Priffyrdd Lleol	Gweinidogion Cymru Gweinidogion Cymru Gweinidogion Cymru
Awyrennau	Adran 30 o Ddeddf Hedfan Sifil 1982 Adran 42 o Ddeddf Hedfan Sifil 1982 Adran 59 o Ddeddf Meysydd Awyr 1986	Awdurdod Lleol Awdurdod Hedfan Sifil Cwmni Awyrennau	Ysgrifennydd Gwladol Ysgrifennydd Gwladol Ysgrifennydd Gwladol

Rhandiroedd	Adrannau 25 a 42 o Ddeddf Mân-ddaliadau a Rhandiroedd 1908	Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru
Parciau carafanau	Adran 56 o Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013	Awdurdod Lleol	Gweinidogion Cymru

26. Bydd diben yr awdurdod caffael dros geisio caffael tir yn pennu o dan ba bŵer statudol y bydd yn ceisio ei brynu'n orfodol. Bydd hyn, yn ei dro, yn dylanwadu ar y ffactorau y bydd Gweinidogion Cymru am eu hystyried wrth benderfynu p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio.
27. Mae'r rhan fwyaf o Ddeddfau yn cynnwys pwerau galluogi sy'n pennu bod y gweithdrefnau yn Neddf 1981 yn gymwys i orchmynion a wneir o dan y pwerau hynny. Os felly y mae, mae'n rhaid i awdurdod caffael ddilyn y gweithdrefnau hynny.
28. Dylai awdurdodau caffael geisio defnyddio'r pŵer mwyaf penodol sydd ar gael at y diben dan sylw ac sy'n crisialu'r holl brosiect. Dim ond pan na fydd pŵer penodol ar gael neu pan fydd cynnwys y prosiect yn mynd y tu hwnt i bŵer a roddir at ddiben penodol h.y. Deddf 1980, Deddf 1985, neu'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth)⁷ y dylid defnyddio pŵer cyffredinol/ehangach, e.e. adran 226 o Ddeddf 1990. Yn ogystal â'r canllawiau yn y Cylchlythyr hwn, dylai'r awdurdod roi sylw i unrhyw ganllawiau sy'n ymwneud â defnyddio'r pŵer a chadw at unrhyw ofynion deddfwriaethol sy'n ymwneud â'i ddefnyddio. Ystyrir y ffactorau sy'n berthnasol i bwerau unigol penodol yn Adrannau A i H yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn. Bwriedir i'r rhain ategu'r canllawiau cyffredinol a nodir yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn yn hytrach na'u disodli.
29. Mae'r cyngor yn y Cylchlythyr hwn yn gymwys i orchmynion prynu gorfodol sydd i'w cadarnhau gan Weinidogion Cymru⁸ a'r awdurdodau caffael hynny sy'n cyflwyno hysbysiad i gadarnhau gorchmynion prynu gorfodol nas gwrthwynebwyd h.y. pan na fydd unrhyw wrthwynebiadau.
30. Bydd Gweinidogion Cymru yn disgwyl i awdurdodau caffael ddangos eu bod wedi cymryd camau rhesymol i gaffael yr holl dir a hawliau sydd wedi'u cynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol drwy gytundeb. Ar gyfer prosesau cymhleth o gydgasglu tir, sy'n cynnwys nifer o blotiau a theitlau (yn enwedig cynlluniau seilwaith) bydd y sicrwydd o ran amseriad a'r dull gweithredu cyson a gynigir gan orchymyn prynu gorfodol yn fuddiol.

⁷ Er enghraifft, er bod y llysoedd wedi dyfarnu y gall y pŵer prynu gorfodol yn adran 226(1)(b) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 gael ei ddefnyddio i gaffael tŷ sydd wedi dadfeilio, byddai Gweinidogion Cymru fel arfer yn disgwyl i gaffaeliadau o'r fath gael eu gwneud o dan bwerau'r Ddeddf Tai (gweler Adran B yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn).

⁸Mewn perthynas â gorchymyn a wneir at ddibenion amddiffyn rhag llifogydd/draenio tir sy'n cwmpasu tir yng Nghymru a Lloegr, gweithredu ar y cyd â'r Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd, Bwyd a Materion Gwledig.

Fodd bynnag, erys yn arfer da cynnig cyfle i'r partïon ymrwymo i gytundeb i werthu'n wirfoddol lle maent yn barod i wneud hynny. Pan fydd awdurdodau caffael yn penderfynu/trefnu i gaffael tir drwy gytundeb, byddant yn talu iawndal fel petai wedi'i brynu'n orfodol, oni bai bod y tir eisoes wedi'i gynnig ar y farchnad agored.

31. Bwriedir i bwerau prynu gorfodol gael eu defnyddio yn niffyg dim arall er mwyn sicrhau bod yr holl dir sydd ei angen i weithredu prosiect yn cael ei gydgasglu. Fodd bynnag, os bydd awdurdod caffael yn aros nes bod negodiadau wedi chwalu cyn dechrau'r broses prynu gorfodol, bydd amser gwerthfawr wedi cael ei golli.

Felly, yn dibynnu ar ba bryd y mae angen y tir, yn aml, gall fod yn synhwyrol, o ystyried faint o amser sydd ei angen i gwblhau'r broses prynu gorfodol a nifer y plotiau o dir y mae angen eu cydgasglu, i'r awdurdod caffael:

- gynllunio amserlen prynu gorfodol fel mesur wrth gefn;
- dechrau gweithdrefnau ffurfiol.

Mae hyn yn arbennig o berthnasol ar gyfer cynlluniau seilwaith ar raddfa fawr. Mae'r cynlluniau hyn yn aml yn golygu nifer o blotiau a phartïon a all ei gwneud yn anymarferol o ran yr amser a'r adnoddau sydd eu hangen ar awdurdodau caffael i ddod i gytundeb â pherchenogion tir unigol ynglŷn â gwerthu eu tir cyn gorchymyn prynu gorfodol. Gall dechrau gweithdrefnau prynu gorfodol hefyd helpu i gyfleu pa mor ddifrifol yw bwriadau'r awdurdod caffael o'r cychwyn, a allai, yn ei dro, annog y rhai yr effeithir ar eu tir i fod yn fwy parod i ddechrau negodiadau ystyrlon.

Ystyriaethau cyffredinol

32. Mae amrywiaeth eang o ddibenion lle y gall awdurdod caffael gyflwyno achos digon cryf i gyfiawnhau defnyddio ei bwerau prynu gorfodol. Gall cynlluniau caffael amrywio mewn maint o gynllun mawr i adfywio ardal fawr, neu gynllun bach i ddefnyddio eiddo dadfeiliedig unigol neu dŷ gwag unwaith eto. Mewn rhai achosion, gallai'r cynllun fod o fudd i'r ardal leol, ond mewn achosion eraill gallai'r cynllun fod o fudd i'r ardal ehangach. At hynny, gall budd y cyhoedd mewn cynllun fod yn economaidd – er enghraifft, gall greu swyddi, annog buddsoddiad neu hyrwyddo twf economaidd cynaliadwy. Mewn achosion eraill, gallai budd y cyhoedd gynnwys gwelliannau amgylcheddol neu gymdeithasol, megis darparu gwasanaeth cyhoeddus, gwella amwynder ardal, darparu seilwaith i hwyluso adfywio neu ddarparu rhwydwaith o lwybrau er mwyn rhoi mynediad.
33. Dylai pwerau prynu gorfodol gael eu defnyddio mewn achosion lle mae'n amhosibl neu'n anymarferol prynu'r tir neu'r adeiladau drwy gytundeb a lle mae budd y cyhoedd sy'n gysylltiedig â gwneud hynny yn drech na hawliau'r unigolion hynny yr effeithir arnynt. Dylid cydnabod, o dan rai amgylchiadau, na fyddai dewis realistig arall heblaw defnyddio pwerau prynu gorfodol ac mae cyfrifoldeb ar yr awdurdod caffael i fodloni ei hun yn y pen draw bod ganddo'r pwerau angenrheidiol i hyrwyddo gorchymyn prynu gorfodol.

Fodd bynnag, bydd angen i awdurdodau caffael fodloni Gweinidogion Cymru bod achos clir er budd y cyhoedd, a ategir gan:

(a) tystiolaeth gadarn;

(b) y cyllid angenrheidiol i:

(i) rhoi iawndal i berchenogion am brynu'r tir;

(ii) ariannu unrhyw ddatblygiad canlyniadol er mwyn iddo gadarnhau unrhyw orchymyn prynu gorfodol.

34. Mewn rhai achosion, efallai na fydd awdurdodau caffael yn bwriadu i'r cynllun caffael fod yn ariannol hyfyw ar ei ben ei hun, neu efallai na all bennu'r manylion terfynol nes ei fod wedi cydgasglu'r tir. Mewn achosion o'r fath, bydd angen iddo ddangos yn foddhaol bod tebygolrwydd rhesymol y gall dalu am unrhyw ddiffygion posibl (er enghraifft, drwy gyfraniadau trydydd parti neu drwy unrhyw drefniadau i danysgrifennu'r cynllun). Bydd angen i awdurdodau caffael sy'n ystyried defnyddio pwerau prynu gorfodol sicrhau eu bod wedi ystyried y costau posibl sy'n gysylltiedig ag unrhyw orchymyn prynu gorfodol arfaethedig, gan gynnwys:

(a) gwerth yr eiddo ar y farchnad,

(b) ffioedd proffesiynol rhesymol i'r rhai yr effeithir arnynt,

(c) ffioedd cyfreithiol,

(ch) ffioedd posibl sy'n ymwneud â chynnal ymchwiliad,

(d) unrhyw hawliau perthnasol am iawndal⁹.

Gan gadw'r costau hyn mewn cof, efallai y bydd cost gyffredinol gorchymyn prynu gorfodol yn uwch na chyfanswm gwerth y tir a gynhyrchir drwy werthiant preifat. Dylai awdurdodau caffael fod yn ystyriol o gostau cyffredinol gorchymyn prynu gorfodol ac fe'u hanogir i ddechrau negodi â pherchenogion tir, a pharhau â'r negodiadau, er mwyn prynu'r tir drwy gytundeb ochr yn ochr â dechrau'r gweithdrefnau prynu gorfodol. Bydd hyn yn aml yn rhoi arwydd clir o fwriadau'r awdurdod caffael a'i ymrwymiad i gaffael y tir. Gall hyn, yn ei dro, annog y rhai yr effeithir ar eu tir i fod yn fwy parod i ddechrau negodiadau ystyrlon a negyddu'r angen am gynnal ymchwiliad.

35. Ni ddylai awdurdodau caffael ddefnyddio eu pwerau prynu gorfodol ar hap gan fod angen dangos bod tebygolrwydd rhesymol y bydd yn gallu talu am unrhyw ddiffygion posibl yn y cyllid. Lle na chaiff cyllid ei neilltuo'n llawn cyn i'r gorchymyn prynu gorfodol gael ei wneud, dylai'r awdurdod caffael fod yn gallu dangos, o leiaf, y bydd yn gallu darparu cyllid i dalu unrhyw hawliadau tebygol am iawndal.

36. Dylai awdurdodau caffael sy'n ystyried defnyddio eu pwerau prynu gorfodol ystyried y cwestiynau canlynol:

- Pam bod angen inni brynu'r tir yn orfodol a beth yw'r manteision? Pa dystiolaeth sy'n bodoli i ategu ein hachos dros brynu?

⁹ Gall hyn gynnwys iawndal am falltod a'r effaith ar y tir sy'n weddill, a thaliadau cartref neu fferm a gollwyd (gweler paragraffau 20 a 172 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn).

- Pa opsiynau eraill sydd wedi cael eu hystyried, a pham nad yw'r rhain yn addas?
- Beth fyddai'n digwydd (effaith debygol) pe na baem yn prynu'r tir yn orfodol?
- Beth yw manteision osgoi prynu gorfodol, a sut mae'r rhain yn cael eu mesur yn erbyn yr angen i brynu'r tir yn orfodol? A fydd costau'n debygol o gynyddu os bydd oedi cyn prynu'r tir yn orfodol?
- A yw'r cyllid angenrheidiol ar gael i roi iawndal llawn i berchenogion tir (gan gynnwys iawndal am hollti'r tir, effeithiad andwyol, aflonyddwch a ffioedd proffesiynol rhesymol lle y bo hynny'n gymwys)?
- A oes gennym bwerau digonol i brynu'r holl dir yn orfodol neu fuddiannau yn y tir sydd ei angen er mwyn i'r prosiect fynd rhagddo?
- A yw ein prosiect arfaethedig wedi'i gynnwys mewn cynllun neu strategaeth berthnasol, megis CDLI neu gynllun tai? Os nad yw wedi'i gynnwys, pam?
- A gysylltwyd â pherchenogion y tir er mwyn dod o hyd i ateb amgen? Os naddo, pam?

Os na ellir ateb unrhyw un o'r pwyntiau hyn er boddhad yr awdurdod caffael, yna y tebyg yw nad yw eto mewn sefyllfa i ddechrau proses y gorchymyn prynu gorfodol.

37. Bydd gorchymyn prynu gorfodol cymharol syml, sy'n gofyn am ymchwiliad lleol cyhoeddus neu a fydd yn cael ei ystyried drwy sylwadau ysgrifenedig, yn debygol o gymryd rhwng 12 a 18 mis cyn penderfyniad, ar ôl iddo gael ei gyflwyno i Weinidogion Cymru. Gall achosion mwy cymhleth, lle mae mwy o wrthwynebwyr, gymryd mwy o amser. Lle nad oes unrhyw wrthwynebiadau, neu lle mae'r penderfyniad i gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol anweinidogol wedi cael ei ddirprwyo i arolygydd, gall y rhain gael eu prosesu o fewn cyfnod byr. Mae'r siart broses yn Rhan 4 o'r Cylchlythyr hwn yn dangos yn fanylach y terfynau amser ar gyfer prosesu gorchymyn prynu gorfodol anweinidogol a phenderfynu arno.

Prynu gorfodol lle na fydd yr awdurdod caffael yn datblygu'r tir ei hun

38. Gall awdurdodau caffael, mewn rhai amgylchiadau, ymgymryd â'r broses o brynu'n orfodol y tir sydd ei angen ar gyfer y prosiect ond wedyn ddibynnu ar drydydd parti (gan gynnwys y sector preifat) i ddatblygu'r tir a/neu gyflawni'r prosiect sylfaenol. Os felly, cyfrifoldeb yr awdurdod caffael o hyd yw cael cadarnhad o'r gorchymyn prynu gorfodol a'i weithredu, a sicrhau bod y prosiect yn cael ei gyflawni'n briodol.

Cytundebau cefn wrth gefn

39. Gall awdurdod lleol ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol i gydgasglu safle i'w ddatblygu ac yna'i werthu i ddatblygwr a ffefrir ar y sail ei fod yn cytuno i ddatblygu'r safle ac ad-dalu costau caffael y safle o dan y gorchymyn prynu gorfodol i'r awdurdod.

Caiff y pris ac amodau eraill ar gyfer gwerthiant o'r fath eu pennu drwy negodiadau a'u nodi mewn cytundeb ffurfiol, a elwir yn gytundeb cefn wrth gefn, cyn i'r awdurdod lleol arfer pwerau prynu gorfodol. Ar yr amod y gall awdurdodau lleol gael y telerau gorau y gellid yn rhesymol eu cael o dan yr amgylchiadau gyda datblygwr a ffefrir, mae cytundebau o'r fath yn gyfreithlon¹⁰.

40. Gall cytundebau cefn wrth gefn gael eu cychwyn gan y datblygwr a ffefrir neu'r awdurdod lleol. Dylai awdurdodau lleol geisio cytundebau o'r fath lle mae budd cyhoeddus amlwg i wneud hynny a bydd yn galluogi prosiectau i fynd rhagddynt na fyddent fel arall.

Mae'n beth cyffredin i gynlluniau canol y dref a chynlluniau adfywio tebyg eraill gael eu cychwyn a'u datblygu drwy gytundebau cefn wrth gefn.

41. Mae rhai pwerau galluogi prynu gorfodol, h.y. adran 226(4) o Ddeddf 1990, yn caniatáu i awdurdodau lleol waredu tir i ddatblygwyr a ffefrir ar ôl ei gaffael drwy gytundebau cefn wrth gefn. Dylai awdurdodau lleol gadarnhau p'un a ganiateir hyn o dan y pŵer galluogi perthnasol y maent wedi dewis ei ddefnyddio. Lle y caniateir hyn, gall olygu:

- trydydd parti yn cysylltu ag awdurdod caffael i'w helpu i gydgasglu tir ar gyfer prosiect sydd er budd y cyhoedd ym marn y trydydd parti; neu
- yr awdurdod caffael yn gwaredu'r tir i grŵp cymunedol neu drydydd parti arall er mwyn cyflawni diben yr awdurdod caffael.

Gwaredu tir

42. Wrth ystyried gwaredu tir i drydydd parti dylai awdurdod caffael o leiaf fodloni ei hun ynglŷn â'r canlynol:

- Nid oes unrhyw ateb gwell yn bodoli.
- Nid yw'r datblygwr wedi llwyddo i gaffael y tir drwy fodd arall.
- Gall y datblygwr ddangos ei fod wedi ymgysylltu'n weithredol â'r gymuned dan sylw, Dylai hyn gynnwys perchenogion tir a phawb y mae unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn debygol o effeithio arnynt yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol.
- Gall y datblygwr ddangos cysylltiad clir a/neu gydymffurfiaeth â chynllun neu strategaeth berthnasol.
- Gall y datblygwr ddangos y budd cyhoeddus clir os bydd y datblygiad yn mynd rhagddo.
- Nid oes unrhyw faterion caffael na Chymorth Gwladwriaethol yn codi, ac os ydynt yn codi, gellir cydymffurfio â hwy.

43. Mae adran 233 o Ddeddf 1990 yn darparu y caiff awdurdodau lleol waredu tir er mwyn sicrhau:

- (a) y defnydd gorau ohono neu dir arall ac unrhyw adeiladau sydd wedi cael eu codi neu eu hadeiladu neu waith sydd wedi cael ei wneud neu sy'n mynd i gael eu codi neu eu hadeiladu neu ei wneud arno (ganddynt hwy eu hunain neu gan unrhyw berson arall), neu

¹⁰ Gweler *Standard Commercial Property Securities Ltd v Glasgow City Council* [2006].

- (b) y caiff unrhyw adeiladau neu waith yr ymddangosir bod eu hangen i gynllunio ardal yr awdurdod lleol yn briodol eu codi, neu eu hadeiladu neu fod ymrwymiad i'w codi neu eu hadeiladu.

Bydd angen caniatâd Gweinidogion Cymru lle caiff tir ei waredu am gydnabyddiaeth sy'n llai na'r pris gorau y gellir yn rhesymol ei gael ac:

- (i) nad yw'n rhoi cyfnod o saith mlynedd neu lai; neu
 - (ii) nad yw'n aseinio cyfnod o flynyddoedd y mae saith mlynedd neu lai heb ddod i ben ar ddyddiad yr aseiniad.
44. Fel y'i nodir ym mharagraff 38, os caiff tir ei drosglwyddo i drydydd parti, bydd yr awdurdod caffael yn parhau'n gwbl gyfrifol am weithredu'r gorchymyn prynu gorfodol, gan ddod yn berchen ar y tir a sicrhau bod y prosiect yn cael ei gyflawni'n briodol.
45. Lle mae tir wedi cael ei brynu'n orfodol a lle mae'r gwaith cyhoeddus wedi'i gwblhau, ond ystyrir nad oes angen rhywfaint o'r tir neu'r holl dir mwyach a'i fod ar gael i'w waredu, disgwylir i'r awdurdod caffael, yn y lle cyntaf, gynnig y tir i'w werthu'n ôl i'r perchennog/perchenogion gwreiddiol y cafodd ei gaffael oddi wrtho/wrthynt, neu eu hollynwyr yn y teitl. Dylid gwneud hyn yn unol â 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru 2019)' a geir yn Rhan 5 o'r Cylchlythyr hwn.

Cam 2: Cyfiawnhad dros wneud gorchymyn prynu gorfodol

46. Yr awdurdod caffael sy'n gyfrifol am benderfynu ar y ffordd orau o gyfiawnhau ei gynigion i gaffael tir yn orfodol neu fuddiant mewn tir neu hawl drosto o dan bŵer penodol. Bydd angen i'r awdurdod caffael amddiffyn cynigion o'r fath mewn unrhyw ymchwiliad neu drwy sylwadau ysgrifenedig ac, os oes angen, yn y llysoedd. Mae'r canllawiau canlynol yn nodi'r ffactorau y gall Gweinidogion Cymru roi sylw iddynt wrth benderfynu p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio ac y dylai awdurdodau caffael eu hystyried.
47. Dylai awdurdodau caffael ddefnyddio pwerau prynu gorfodol lle y byddai'n fuddiol gwneud hynny a dim ond lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd y dylid gwneud gorchymynion prynu gorfodol.
48. Wrth wneud gorchymyn prynu gorfodol, dylai awdurdodau caffael fod yn siŵr bod y rhesymau dros wneud y GPG yn ddigon i gyfiawnhau ymyrryd â hawliau dynol y rhai sydd â buddiant yn y tir dan sylw. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i ddarpariaethau Erthygl 1 o BroTOCOL Cyntaf y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol ac, yn achos annedd, Erthygl 8 o'r Confensiwn. Mae Erthygl 1 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol yn rhoi'r hawl i berson fwynhau ei feddiannau yn heddychlon a diogelu eiddo. Mae amddifadu unigolyn neu fusnes o'i hawliau yn gam difrifol y dylai awdurdod caffael ei ystyried yn ofalus. Fodd bynnag, cadarnhawyd na fydd prynu gorfodol yn torri'r Hawliau Dynol hyn:
- Lle mae wedi'i awdurdodi yn ôl y gyfraith;
 - Lle mae'n gymesur;

- Lle y gellir dangos ei fod er budd y cyhoedd;
- Lle mae perchenogion tir ac eraill sydd â buddiant yn y tir yn cael iawndal priodol.

Dylai adroddiad Swyddogion yr Awdurdod Lleol sy'n ceisio awdurdodiad am y gorchymyn prynu gorfodol fynd i'r afael â materion hawliau dynol. Yn benodol, dylai esbonio pam bod yr awdurdod caffael o'r farn:

- (a) Bod y rhesymau dros gaffael y tir yn ddigon pwysig i gyfiawnhau amddifadu person o'i eiddo neu ymyrryd â'i feddiant sydd ynghlwm wrth brynu'r tir yn orfodol;
- (b) Bod angen y tir dan sylw er mwyn cyflawni'r dibenion hyn yn briodol;
- (c) Na ellid bod wedi defnyddio mesur llai ymwithiol at y dibenion hynny;
- (ch) Bod cydbwysedd teg wedi'i daro rhwng hawliau'r unigolion dan sylw a buddiannau'r gymuned.

Ceir rhagor o ganllawiau ar faterion hawliau dynol ar wefan y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol¹¹.

49. Er mwyn cydymffurfio â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, mae'n rhaid i awdurdodau caffael roi iawndal digonol i berchenogion tir y mae prynu gorfodol yn effeithio arnynt. Fodd bynnag, mae'n werth pwysleisio, er bod yn rhaid i awdurdod caffael, yn gyffredinol, lunio amcangyfrif teg o'r iawndal sy'n debygol o fod yn daladwy ar adeg gwneud y gorchymyn prynu gorfodol, fod ystyried iawndal yn fater cwbl ar wahân i benderfynu p'un a ellir cyfiawnhau'r gorchymyn prynu gorfodol. Mae anghydfodau ynglŷn ag iawndal yn ddarostyngedig i weithdrefnau gwahanol. O ganlyniad, gall awdurdod caffael gael caniatâd ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol, a meddiannu'r tir dan sylw, cyn y penderfynir ar swm yr iawndal sy'n ddyledus.

Gweinidogion Cymru yn ystyried cyfiawnhad awdurdod caffael dros orchymyn prynu gorfodol

50. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru allu llunio barn gytbwys ynghylch bwriadau'r awdurdod caffael a phryderon y rhai y bwriedir caffael eu buddiant mewn tir yn orfodol a'r budd cyhoeddus ehangach. Y mwyaf cynhwysfawr yw'r cyfiawnhad a gyflwynir gan yr awdurdod caffael, cryfa'n y byd fydd ei achos. Fodd bynnag, bydd pob achos yn cael ei ystyried yn ôl teilyngdod ac ni fwriedir i'r Cylchlythyr awgrymu y bydd Gweinidogion Cymru yn gofyn am unrhyw fesur penodol o gyfiawnhad ar gyfer unrhyw orchymyn prynu gorfodol penodol. Nid yw'n hanfodol dangos bod angen y tir ar unwaith er mwyn sicrhau'r rheswm dros ei gaffael. Fodd bynnag, bydd angen i Weinidogion Cymru ddeall, ac mae'n rhaid i'r awdurdod caffael allu dangos, fod rhesymau digon cymhellol dros geisio'r pwerau.

¹¹ <https://www.equalityhumanrights.com/en>

51. Os:
- a) nad oes gan awdurdod caffael syniad clir ynghylch sut y mae'n bwriadu defnyddio'r tir y mae am ei gaffael,
 - b) na all ddangos y bydd yr holl adnoddau angenrheidiol yn debygol o fod ar gael i wneud hynny o fewn cyfnod rhesymol o amser,
- bydd yn anodd dangos yn bendant bod cyfiawnhad er budd y cyhoedd dros gaffael yn orfodol y tir a gynhwysir yn y gorchymyn prynu gorfodol. Mae Gweinidogion Cymru o'r farn mai dim ond lle mae tystiolaeth glir y bydd budd y cyhoedd yn bwysicach na'r golled breifat y dylid caffael tir yn orfodol.
52. Bydd yr ystyriaeth o'r 'achos cymhellol' yn amrywio o un gorchymyn prynu gorfodol i'r llall. Ar gyfer rhai cynlluniau caffael gorfodol bydd yr effaith yn fach, gan effeithio ar y gymuned 'gyhoeddus' leol. Ar y llaw arall, os mai cynllun canol y ddinas neu ailddatblygu maes awyr drwy estyn llwybrau glanio sydd dan sylw, yna bydd mwy o effaith a chaiff budd cyhoeddus llawer ehangach (rhanbarthol neu genedlaethol) ei ystyried. Yn yr achos hwn, efallai y bydd angen astudiaeth cost a budd er mwyn dangos bod y manteision economaidd yn bwysicach na'r effaith amgylcheddol a/neu gymunedol. Cynghorir awdurdodau caffael i sicrhau bod cynlluniau caffael gorfodol yn cael eu disgrifio'n briodol fel nad oes unrhyw amheuaeth gan y cyhoedd ynglŷn â manteision y cynllun dan sylw a'i fod er eu budd hwy. At hynny, dylai awdurdodau caffael esbonio mai dim ond pan fetho popeth arall y caiff gorchymyn prynu gorfodol ei wneud a dim ond os bydd ei angen y caiff ei ddefnyddio. Anogir awdurdod caffael hefyd i gysylltu â pherchenogion tir/eiddo ar gam cynnar a chyfathrebu â hwy yn rheolaidd, yn enwedig ar faterion adleoli. Drwy gymaint o dryloywder â phosibl ac ymgysylltu â'r gymuned ar gam cynnar yn y broses gellir ei gwneud yn fwy tebygol y bydd gorchymyn prynu gorfodol y gellir ei gyfiawnhau yn llwyddo. Mae'n hanfodol bod awdurdodau caffael yn dileu rhwystrau posibl a lleihau risgiau i gynlluniau caffael penodol i'r eithaf drwy asesu gwrthwynebiadau posibl ymlaen llaw a chynnwys y dadleuon yn yr achos dros y gorchymyn prynu gorfodol. Mae llawer o berchenogion tir/eiddo sydd, yn aml, yn cymryd rhan yn y broses orfodol yn anwifoddol yn dadlau nad ydynt yn cael iawndal digonol ac na chaiff iawndal ei dalu'n ddigon cynnar, os o gwbl. Drwy ddeall y pryderon hynny, cyfathrebu a gweithio gyda'r partïon dan sylw ar gam cynnar a pharhau i ymgysylltu drwy gydol y broses o wneud gorchymyn prynu gorfodol, gan gynnwys drwy gyfyngu, gellir sicrhau gwell canlyniadau i bawb dan sylw. Gall hyn hefyd atal hawliadau am iawndal rhag troi'n anghydfodau chwerw ynglŷn â chostau cyfreithiol.
53. Dylai awdurdodau caffael gydnabod bod yr amser ychwanegol i ennyn ymddiriedaeth a meithrin cydberthnasau cymunedol â'r cyhoedd, o'r cam cyn gwneud y gorchymyn prynu gorfodol a thrwy gydol y broses, yn cyfrannu at gyfathrebu mwy ystyrlon mewn ymgynghoriadau. Dylid bob amser ddilyn arfer gorau a dylid ystyried y materion ymarferol canlynol:
- amrywio amserlen digwyddiadau er mwyn rhoi mynediad i gynulleidfaoedd gwahanol;
 - cynnal digwyddiadau mewn lleoliad hygyrch;
 - osgoi newidiadau munud olaf i leoliadau ac amseriad;

- amrywiaeth o opsiynau cyfathrebu;
- osgoi jargon, esbonio pwyntiau technegol yn ofalus.

Dylai awdurdodau caffael hefyd benodi unigolyn a enwyd y gall y cyhoedd gyfathrebu ag ef/hi a rhoi cyhoeddusurwydd eang i'r cyfle hwn. At hynny, byddai'n fuddiol i awdurdodau caffael pe baent yn helpu'r cyhoedd i ddeall arwyddocâd pob cam o'r broses gwneud penderfyniadau, yn enwedig y ffyrdd y gall yr ymgynghoriad cyn gwneud gorchymyn prynu gorfodol bennu cwmbras y materion sy'n agored i'w trafod wrth iddo gael ei archwilio o bosibl drwy sylwadau ysgrifenedig neu mewn ymchwiliad.

Goblygiadau'r cynllun arfaethedig o ran adnoddau

54. Mae'n rhaid bod tebygolrwydd rhesymol y bydd y cynllun caffael yn mynd rhagddo. Wrth baratoi ei gyfiawnhad, dylai'r awdurdod caffael fynd i'r afael â'r canlynol:

(a) Ffynonellau ariannu - dylai'r awdurdod caffael roi gwybodaeth sylweddol am y ffynonellau ariannu sydd ar gael i gaffael y tir (gan gynnwys hawliadau am iawndal, costau gweinyddu, costau ymgynghorwyr ac ymchwiliad/Tribiwnlys) a gweithredu'r cynllun y mae angen y tir ar ei gyfer (gan gynnwys costau seilwaith). Os na fwriedir i'r cynllun fod yn ariannol hyfyw ar ei ben ei hun, neu os na ellir pennu'r manylion yn derfynol nes bod sicrwydd y bydd angen y tir angenrheidiol, dylai'r awdurdod caffael roi amcan o'r ffordd y bwriedir talu am unrhyw ddiffygion posibl. Dylai hyn gynnwys:

- i ba raddau y mae cyrff eraill (gan gynnwys y sector preifat) wedi cytuno i wneud cyfraniadau ariannol neu i danysgrifennu'r cynllun,
- ar ba sail y bydd cyfraniadau o'r fath yn cael eu gwneud neu y caiff y cynllun ei danysgrifennu.

Yn niffyg arian gan y sector cyhoeddus, efallai y bydd angen cytundebau Partneriaethau Cyhoeddus-Preifat. Mae Partneriaeth Cyhoeddus-Preifat yn contractau hirdymor lle mae'r sector preifat yn dylunio, yn adeiladu, yn ariannu ac yn gweithredu prosiect. Mae Partneriaethau Cyhoeddus-Preifat yn trosglwyddo'r risg o ran cyflawni, cost a pherfformiad i'r sector preifat. Mae gan awdurdodau caffael yr hawl i ddewis eu partneriaid os yw'n unol â gwerth gorau a darpariaethau adran 233 o Ddeddf 1990 .

(b) Amseriad y cyllid hwnnw - dylai cyllid fod ar gael yn gyffredinol nawr neu ar gam cynnar yn y broses. Os nad ydyw, byddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl i gyllid fod ar gael i gwblhau'r caffaeliadau gorfodol o fewn y cyfnod statudol (gweler adran 4 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ("Deddf 1965")) yn dilyn y dyddiad gweithredu, a dim ond o dan amgylchiadau eithriadol y byddai'n rhesymol caffael tir er ei bod yn annhebygol iawn y caiff y cynllun ei roi ar waith am nifer o flynyddoedd. Mae'n rhaid i'r awdurdod caffael allu dangos bod cyllid cyhoeddus ar gael neu, yn achos cyd-fenter, y daw'r holl gyllid neu ran o'r cyllid o ffynhonnell breifat. Mae'n rhaid bod modd nodi cyllid ar gyfer y cynllun cyfan.

Dylid rhoi tystiolaeth hefyd i ddangos y gellid darparu digon o adnoddau i ymdopi ag unrhyw gaffaeliadau o ganlyniad i hysbysiad malltod.

Rhwystrau rhag Gweithredu

55. Wrth ddangos bod tebygolrwydd rhesymol y bydd y cynllun yn mynd rhagddo, bydd angen i'r awdurdod caffael ddangos ei bod yn annhebygol o gael ei atal gan unrhyw rwystrau rhag ei weithredu. Mae'r rhain yn cynnwys:
- rhaglennu, adeiladu a chynnal a chadw unrhyw waith gwasanaethu seilwaith neu waith adferol y gall fod ei angen,
 - unrhyw angen am ganiatâd cynllunio neu ganiatâd neu drwydded arall.
56. Lle y bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y cynllun, ac nad yw'r caniatâd wedi'i roi eto, dylai'r awdurdod caffael ddangos i Weinidogion Cymru nad oes unrhyw resymau amlwg pam y gellid gwrthod ei roi. Ni waeth o dan ba bwerau deddfwriaethol y bwriedir caffael mewn gwirionedd, os bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y cynllun, yna, o dan adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, caiff y cais cynllunio ei benderfynu yn unol â chynllun datblygu'r ardal oni noda ystyriaethau perthnasol fel arall. Gallai ystyriaethau perthnasol o'r fath gynnwys, er enghraifft, canllawiau cynllunio atodol awdurdod lleol, polisi cynllunio cenedlaethol, gan gynnwys Polisi Cynllunio Cymru (PCC), a'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol.

Asesiadau Effaith

57. Dylai awdurdodau caffael ystyried yr angen, yn ystod y broses caffael gorfodol, i ddiweddarau unrhyw wybodaeth a gafwyd fel rhan o unrhyw Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol neu ymarferion o dan y Gyfarwyddeb Cynefinoedd neu'r Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr. Yn achos prosiectau adfywio, dylid cynnal asesiad cynhwysfawr o'r effaith ar gam cynnar yn y broses, ochr yn ochr ag ymgysylltu â pherchenogion yr eiddo dan sylw a'r gymuned leol ehangach. Gellir mynd i'r afael ag unrhyw heriau a nodwyd yn gynnar yn y broses drwy ehangu cwrddas y pryniant. Mae'n arfer da ystyried caffaeliad cydbwyso neu atodol er mwyn lliniaru colledion posibl o ran yr amgylchedd neu wasanaeth cyhoeddus.

Cam 3: Paratoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol

Gwaith paratoi – mynd ar y tir cyn penderfynu p'un a ddylid ei gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol

58. Yn y rhan fwyaf o achosion, mae gan awdurdodau caffael yr hawl i fynd ar dir a'i dirfesur neu ei brisio yng nghyswllt chynnig i gaffael buddiant yn y tir neu hawl drosto o dan bwerau yn adrannau 172-179 o Ddeddf Tai a Chynllunio 2016 ac Atodlen 14 iddi. Mae'n rhaid hysbysu perchenogion a meddianwyr y tir dan sylw o leiaf 14 diwrnod cyn dod ar y tir ac mae iawndal yn daladwy gan awdurdodau caffael am unrhyw ddifrod a achosir o ganlyniad i arfer y pŵer. Gall awdurdodau caffael wneud cais i ynad heddwch am warant i arfer y pŵer os oes angen. Dim ond os yw'n fodlon bod person arall wedi atal neu'n debygol o atal mynediad, a'i bod yn rhesymol defnyddio grym y gall ynad heddwch roi gwarant yn awdurdodi person i ddefnyddio grym.

Negodi ochr yn ochr â pharatoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol

59. Gall cynnal negodiadau anffurfiol ochr yn ochr â pharatoi a gwneud gorchymyn prynu gorfodol helpu i feithrin cydberthnasau gwaith da â'r rhai yr effeithir ar eu buddiannau. Gall y weithred hon ddangos bod yr awdurdod caffael yn barod i fod yn agored a thrin pryderon gyda pharch. Mae hyn yr un mor gymwys i ymgymrwyr statudol yn ogystal ag unigolion preifat a busnesau yr effeithir arnynt o bosibl gan gynllun caffael gorfodol. Gall negodiadau o'r fath helpu i arbed amser ar y cam gwrthwynebu ffurfiol drwy leihau ofnau a all godi o gamddealltwriaethau i'r eithaf.
60. Bydd siarad â pherchenogion tir hefyd yn helpu'r awdurdod caffael i ddeall y tir y mae'n ceisio ei gaffael yn well ac unrhyw rwystrau ffisegol neu gyfreithiol rhag datblygu a all fodloni. Gall hefyd helpu i nodi pa fesurau y gellir eu cymryd i liniaru effeithiau'r cynllun ar berchenogion tir a chymdogion, a thrwy hynny leihau cost cynllun. Disgwylir i awdurdod caffael roi tystiolaeth ei fod wedi gwneud ymgais ystyrlon i negodi neu o leiaf ymgais wirioneddol i wneud hynny, ac eithrio am diroedd lle mae perchennog y tir yn anhysbys neu'n cael ei amau.

Defnyddio Technegau Amgen o Ddatrys Anghydfod

61. Er mwyn cyflymu'r broses a meithrin ewylllys da, anogir awdurdodau caffael i ystyried cynnig i'r rhai sy'n pryderu am orchymyn prynu gorfodol gyfle i fanteisio'n llawn ar dechnegau amgen o ddatrys anghydfod. Defnyddir technegau amgen o ddatrys anghydfod i ddatrys anghydfodau heb fynd i'r llys, neu y tu allan i'r llys, neu yng nghyd-destun iawndal tir, yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd). Dylai'r rhain gynnwys trydydd parti annibynnol â chymwysterau addas, gan gynnwys (o dan amgylchiadau priodol) y rhai a argymhellir gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) y mae'n rhaid iddynt weithredu yn unol â Datganiad Proffesiynol 2017 RICS: "*Surveyors advising in respect of compulsory purchase and statutory compensation*". Dylai technegau amgen o ddatrys anghydfod fod ar gael lle bynnag y bo'n briodol¹² drwy gydol y broses prynu gorfodol. Mae hyn yn cynnwys o'r cam cynllunio a pharatoi (h.y. cyn gwneud gorchymyn) hyd at gytuno ar yr iawndal sy'n daladwy am yr eiddo/tir a gaffaelwyd.
62. Gall defnyddio technegau amgen o ddatrys anghydfod arbed amser ac arian i'r ddau barti, a gall y ffaith eu bod yn gymharol gyflym ac anffurfiol hefyd helpu i leihau'r pwysau y mae'r broses yn anochel yn ei roi ar y rhai yr effeithir ar eu heiddo/tir. Er enghraifft, gallai cyfryngu helpu i egluro pryderon ynglŷn ag egwyddor caffael y tir yn orfodol. Gallai technegau eraill, megis gwerthuso niwtral buan helpu i leddfu pryderon ar gam cynnar ynglŷn â lefel bosibl yr iawndal a gaiff ei dalu yn y pen draw pe bai'r gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei gadarnhau.

¹²O gofio bod gan wrthwynebwyr statudol hawl statudol i gael gwrandawriad mewn ymchwiliad ac mae gan hawlwyd hawl statudol i fynd i'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) er mwyn penderfynu ar anghydfodau ynghylch iawndal.

Gall partion mewn anghydfod ddewis p'un a ydynt am ddefnyddio techneg amgen gyfrwymol, sy'n golygu y gall y canlyniad gael ei orfodi, neu broses nad yw'n gyfrwymol er mwyn hwyluso datrys yr anghydfod. Mae techneg amgen nad yw'n gyfrwymol o ddatrys anghydfod yn galluogi partion i ddechrau neu barhau ag achos cyfreithiol i ddatrys yr anghydfod os na chaiff yr anghydfod ei ddatrys drwy'r broses.

63. Mae'r amrywiaeth o dechnegau amgen o ddatrys anghydfod sydd ar gael yn anghynhwysfawr. Fodd bynnag, mae nifer o fathau cydnabyddedig a sefydledig o dechnegau amgen o ddatrys anghydfod sydd wedi cael eu mabwysiadu'n eang. Yn ogystal â'r technegau amgen o ddatrys anghydfod a amlinellir uchod, mae eraill yn cynnwys:

- penderfyniad gan arbenigwr
- cyflafareddu
- cyfryngu ynghyd â chyflafareddu
- cymodi.

Ffyrdd eraill o helpu'r rhai yr effeithir arnynt gan orchymyn prynu gorfodol

64. Bydd cynigion prynu gorfodol yn anochel yn arwain at gyfnod o ansicrwydd i berchenogion a meddianwyr y tir dan sylw. Efallai y bydd awdurdodau caffael am ystyried, os credant fod hynny'n briodol o dan yr amgylchiadau, ymgymryd â'r canlynol yn ystod y cyfnod paratoi:

- rhoi gwybodaeth lawn o'r cychwyn am yr hyn y mae'r broses prynu gorfodol yn ei olygu, hawliau a dyletswyddau'r rhai yr effeithir arnynt ac amserlen ddangosol o ddigwyddiadau (dylai'r wybodaeth fod ar ffurf hygyrch i bawb dan sylw);
- penodi rheolwr achos penodol y gall y rhai sydd â phryderon am y caffaeliad arfaethedig gysylltu ag ef/hi yn hawdd ac yn uniongyrchol;
- sicrhau cyn lleied o oedi â phosibl drwy gwblhau'r broses statudol mor gyflym â phosibl a chymryd pob gofal i sicrhau bod y gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei hysbysebu a'i wneud yn gywir, ac o dan delerau'r pŵer galluogi mwyaf priodol;
- rhoi dyddiad 'nid cyn hynny', yn cadarnhau na fydd caffaeliad yn digwydd cyn amser penodol;
- lle y bo'n briodol, ystyried ariannu costau rhesymol negodi perchenogion tir neu gostau a threuliau eraill sy'n debygol o godi cyn y broses gaffael;
- heblaw gorchmynion prynu gorfodol ar raddfa fawr a wneir o dan Ddeddf 1980,:

- (i) cynnig cyngor a chymorth i'r meddianwyr yr effeithir arnynt mewn perthynas â'u hadleoli, gan gynnwys cynnal cofrestr o'r eiddo sydd ar gael wedi'i diweddarau o restrau gwerthwyr tai lleol;

- (ii) cynnig lleddfu pryderon ynglŷn â'r hawl i iawndal yn y dyfodol drwy lunio cytundebau â'r rhai yr effeithir ar eu buddiannau yn uniongyrchol ynglŷn â'r lleiafswm iawndal a fyddai'n daladwy pe bai'r caffaeliad yn mynd yn ei flaen (ond heb amharu ar hawl yr hawlydd yn y dyfodol i gyfeirio'r mater at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)). Gallai hyn gynnwys ar ba sail yr asesid unrhyw gostau aflonyddu.

Sicrhau y caiff y gorchymyn prynu gorfodol ei wneud yn gywir

65. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fod yn fodlon bod y gweithdrefnau statudol wedi cael eu dilyn yn gywir, p'un a oes gwrthwynebiad i'r gorchymyn prynu gorfodol ai peidio. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid iddynt gadarnhau nad oes neb, ac na fydd neb yn cael ei roi o dan anfantais sylweddol o ganlyniad i'r canlynol:

- diffyg yn y gorchymyn prynu gorfodol, neu
- methiant i ddilyn y gweithdrefnau cywir ynghylch materion fel cyflwyno hysbysiadau personol ychwanegol neu ddiwygiedig.

Lle mae'r gweithdrefnau a nodir yn Neddf 1981 yn gymwys, mae'n rhaid i awdurdodau caffael baratoi gorchymynion prynu gorfodol i gydymffurfio â Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004. Anogir awdurdodau caffael i gymryd pob gofal wrth baratoi gorchymynion, gan gynnwys cofnodi enwau a chyfeiriadau'r rhai sydd â buddiant yn y tir sydd i'w gaffael.

66. Gall fod yn anodd disgrifio'n gywir bob buddiant yn y tir y bwriedir ei gaffael wrth baratoi'r atodlen i orchymyn prynu gorfodol. Weithiau, gall gwallau neu hepgoriadau ddod i'r amlwg ar ôl i orchymyn prynu gorfodol gael ei wneud a'i gyflwyno i Weinidogion Cymru. Felly, bydd angen i awdurdodau caffael gadw mewn cof bod pŵer addasu Gweinidogion Cymru ym mhob achos o'r fath (fel ym mhob achos arall - gweler paragraffau 113-115 isod) wedi'i gyfyngu gan adran 14 o Ddeddf 1981.

Materion pwysig eraill y gall fod angen eu hystyried wrth wneud gorchymyn prynu gorfodol

67. Lle y bo'n berthnasol, dylai awdurdodau caffael hefyd ystyried cyngor ar:

- yr angen i gyfiawnhau faint o'r cynllun sydd i'w ddiystyru ar y cychwyn,
- y diogelwch a roddir i fathau arbennig o dir,
- prynu hawliau newydd a buddiannau eraill yn orfodol - er enghraifft, wrth greu hawl mynediad yn orfodol
- cyfyngiadau ar brynu tir y Goron yn orfodol.

Partïon i'w hysbysu am wneud y gorchymyn prynu gorfodol

68. Cyfeirir at y partïon y mae'n rhaid cyflwyno hysbysiad am wneud gorchymyn prynu gorfodol fel "personau cymwys". Mae person cymwys yn cynnwys:

- perchennog
- meddiannydd

- tenant (ni waeth beth yw hyd y denantiaeth)
- person y byddai'n ofynnol i'r awdurdod caffael roi hysbysiad i drafod telerau iddo pe bai'n gweithredu o dan adran 5(1) o Ddeddf 1965
- person y mae'r awdurdod caffael yn credu ei fod yn debygol o fod â hawl i iawndal o dan adran 10 o Ddeddf 1965 (iawndal am effeithiad andwyol) os caiff y gorchymyn ei gadarnhau a bod prynu gorfodol yn mynd yn ei flaen, hyd y gwyr yr awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad dyfal.
Mae hyn yn ymwneud yn bennaf, ond nid yn gyfan gwbl, â hawddfreintiau a chyfamodau cyfyngu.

Datganiad o Resymau

69. Wrth gyflwyno hysbysiad am wneud gorchymyn prynu gorfodol a'i effaith ar bersonau cymwys, disgwylir i'r awdurdod caffael anfon copi o ddatganiadau o resymau'r awdurdod dros wneud y gorchymyn at bob person cymwys. Dylid hefyd anfon copi o'r datganiad o resymau, lle y bo'n briodol, at unrhyw ymgeisydd am ganiatâd cynllunio mewn perthynas â'r tri. Dylai datganiadau o resymau, er nad ydynt yn statudol, fod mor gynhwysfawr â phosibl er mwyn caniatáu i'r awdurdod caffael eu defnyddio fel y sail dros eu datganiadau achos y mae'n ofynnol eu cyflwyno o dan reolau 8 a 9 o Reolau 2010¹³ lle y cynhelir ymchwiliad. Caiff y cyhoedd ei hysbysu hefyd am wneud gorchymyn prynu gorfodol drwy hysbysiadau mewn papurau newydd a hysbysiadau safle.
70. Ceir canllawiau manwl ar baratoi datganiad o resymau yn Adran T yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn.

Seiliau dros wrthwynebu gorchymyn prynu gorfodol

71. Ar gyfer gorchymynion prynu gorfodol sydd i'w cyflwyno i Weinidogion Cymru am gadarnhad ceir gofynion statudol ynglŷn â chyhoeddusrwydd sydd angen eu dilyn. Mae'r rhain yn cynnwys gosod hysbyseb mewn papurau newydd lleol a gosod hysbysiadau safle i wahodd personau i gyflwyno unrhyw wrthwynebiadau i Weinidogion Cymru. Gall gwrthwynebiadau gael eu cyflwyno gan berchenogion, personau cymwys eraill a thrydydd partïon, gan gynnwys aelodau o'r cyhoedd. Mae'n rhaid i wrthwynebiadau gael eu cyflwyno i Weinidogion Cymru o fewn y cyfnod a bennwyd yn yr hysbysiad, sef o leiaf 21 diwrnod. Mae'n bwysig sicrhau bod gwrthwynebiadau mor berthnasol â phosibl i'r materion sy'n cael eu hystyried er mwyn i'r gwrthwynebiad gael effaith. Dylid codi hysbysiadau safle ar ddechrau'r cyfnod gwrthwynebu, eu harchwilio'n wythnosol a'u tynnu ar unwaith y bydd y cyfnod gwrthwynebu o 21 diwrnod o leiaf wedi dod i ben.
Er mwyn ymdrin â phryderon nad yw gwybodaeth ar gael am fod hysbysiadau safle wedi cael eu difrodi neu eu tynnu, dylai awdurdod caffael gadw cofnod o'r ymweliadau wythnosol er mwyn cadarnhau a yw hysbysiadau safle unigol:
- a) yn gywir;
 - b) wedi'u difrodi;
 - c) ar goll; neu
 - ch) wedi'u disodli.

¹³ I'w disodli gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2019 pan fyddant wedi dod i rym. Bydd y fersiwn gyhoeddedig derfynol o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys cyfeiriadau diwygiedig.

Drwy gadw'r cofnod hwn bydd yn dangos yr ymdrechion a wnaed gan yr awdurdod caffael i roi cyhoedduswydd i'r gorchymyn prynu gorfodol pe bai gwrthwynebydd yn cyflwyno her ar sail diffyg cyhoedduswydd.

72. Mae paragraffau 86-89 a 91-92 isod yn rhoi rhagor o wybodaeth am y gofynion ar gyfer seiliau gwrthwynebu a datganiadau achos gwrthwynebwyr.

Cyngor gan Weinidogion Cymru

73. Disgwylir i awdurdodau caffael geisio eu cyngor cyfreithiol a phroffesiynol eu hunain wrth wneud gorchymynion prynu gorfodol. Lle mae awdurdod wedi cael cyngor ond mae ganddo amheuan o hyd ynglŷn â phwyntiau technegol penodol sy'n ymwneud â ffurf gorchymyn arfaethedig, gall ofyn am sylwadau ysgrifenedig anffurfiol gan Weinidogion Cymru drwy gyflwyno gorchymyn prynu gorfodol drafft i'w harchwilio'n dechnegol.
74. Awgryma profiad y gall archwiliad technegol o'r fath gan Weinidogion Cymru fod o gymorth mawr i osgoi oedi a achosir gan ddiffygion drafftio mewn gorchymynion a gyflwynir am gadarnhad. Bydd rôl Gweinidogion Cymru ar y cam hwn wedi'i chyfyngu i gynnal archwiliad technegol o'r gorchymyn prynu gorfodol drafft i gadarnhau ei fod yn cydymffurfio â'r gofynion o ran ffurf a chynnwys yn y statudau a Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004; heb effeithio ar ei ystyried yn ôl ei deilyngdod neu ei annheilyngdod.

Dogfennaeth i'w chyflwyno gyda gorchymyn prynu gorfodol am Gadarnhad

75. Mae Adran O yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn yn rhoi rhestr wirio o'r dogfennau i'w cyflwyno i Weinidogion Cymru gyda gorchymyn prynu gorfodol. Dylid edrych ar y nodiadau esboniadol yn Adrannau P i U yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn pan fydd y gorchymyn, y map a'r dogfennau ategol yn cael eu llunio.

Cam 4: Ystyried gorchymyn prynu gorfodol

Y sawl sy'n penderfynu p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio

76. Yr 'awdurdod cadarnhau' o dan Ddeddf 1981 yw Gweinidogion Cymru sy'n meddu ar y pŵer i awdurdodi ceisiadau awdurdodau caffael i brynu tir yn orfodol drwy orchymynion prynu gorfodol.
77. Fodd bynnag, o dan adran 14D o Ddeddf 1981¹⁴, gall Gweinidogion Cymru benodi arolygydd i weithredu yn eu lle mewn perthynas â chadarnhau gorchymyn prynu gorfodol y mae adran 13A o Ddeddf 1981 yn gymwys iddi (h.y. gorchymyn anweinidogol lle mae gwrthwynebiad yn weddill).

¹⁴Mewnosodwyd y pŵer i ddirprwyo penderfyniad ar orchymyn prynu gorfodol i arolygydd gan adran 181 o Ddeddf Tai a Chynllunio 2016 ac mae'n gymwys i orchymynion prynu gorfodol a gyflwynir i awdurdod cadarnhau am gadarnhad yng Nghymru ar neu ar ôl 6 Ebrill 2019.

78. Os mai Gweinidogion Cymru yw'r awdurdod cadarnhau am fath penodol o orchymyn prynu gorfodol, byddant yn ystyried yn ofalus addasrwydd 'dirprwyo' y penderfyniad cadarnhau i arolygydd yn unol â'r meini prawf a nodir yn y Cylchlythyr hwn. Bydd Gweinidogion Cymru yn asesu addasrwydd dirprwyo ar gyfer pob gorchymyn prynu gorfodol yn ôl ei deilyngdod unigol.

Meini prawf ar gyfer penderfynu p'un a ddylid dirprwyo penderfyniad ar orchymyn prynu gorfodol i arolygydd ai peidio

79. Bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried addasrwydd dirprwyo'r penderfyniad cadarnhau i arolygydd ar y mathau canlynol o orchymynion prynu gorfodol anweinidogol, a wneir o dan bwerau galluogi gwahanol:
- Gorchymynion prynu gorfodol a wneir o dan Ddeddf 1980;
 - Gorchymynion prynu gorfodol a wneir o dan Ddeddf 1985;
 - Gorchymynion prynu gorfodol a wneir o dan y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth);
 - Gorchymynion prynu gorfodol a wneir o dan Ddeddf 1990.
80. Defnyddir y pwerau hyn yn ddetholus a chaiff pob achos ei ystyried yn unigol. Ar y cyfan, dim ond os nad yw gorchymyn prynu gorfodol yn codi materion sy'n bwysig y tu hwnt i'r ardal leol yr ystyrir bod dirprwyo i arolygydd yn briodol. Gellid ystyried ei bod yn briodol dirprwyo i arolygydd wneud penderfyniad, er enghraifft, os yw Gweinidogion Cymru o'r farn ei bod yn ymddangos yn annhebygol y bydd y gorchymyn yn:
- gwrthdaro â pholisïau cenedlaethol;
 - codi materion newydd;
 - yn destun cryn ddadlau y tu hwnt i'r ardal leol;
 - yn arwain at effeithiau eang y tu hwnt i'r ardal leol; neu
 - yn codi anawsterau cyfreithiol sylweddol.

Lle mae gorchymyn prynu gorfodol wedi'i ddirprwyo i arolygydd a daw materion/tystiolaeth newydd i'r amlwg

81. Mae Adran 14D o Ddeddf 1981 yn galluogi Gweinidogion Cymru i ganslo penodiad arolygydd sy'n gweithredu yn eu lle mewn perthynas â chadarnhau gorchymyn prynu gorfodol. Gellir canslo'r penodiad ar unrhyw adeg cyn i'r arolygydd wneud y penderfyniad cadarnhau.
82. Er y caiff pob gorchymyn prynu gorfodol ei ystyried ar ei deilyngdod ei hun, os bydd Gweinidogion Cymru o'r farn, ar unrhyw adeg nes bod penderfyniad wedi cael ei wneud gan yr arolygydd penodedig, fod y gorchymyn prynu gorfodol yn codi materion a ddylai gael eu hystyried ganddynt hwy, gallant benderfynu y dylid canslo penodiad yr arolygydd. Yn yr achos hwn, gofynnir i'r arolygydd gyflwyno adroddiad ac argymhelliad i Weinidogion Cymru a fydd yn gwneud y penderfyniad cadarnhau.

83. Os bydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu canslo penodiad arolygydd (a pheidio â phenodi arolygydd arall i wneud y penderfyniad yn ei le, mae'n rhaid iddynt roi eu rhesymau dros wneud hynny i'r arolygydd, yr awdurdod caffael a phob person sydd â gwrthwynebiad yn weddill.

Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Lle nad oes unrhyw wrthwynebiadau neu lle y cânt eu tynnu'n ôl

84. Os na chyflwynir unrhyw wrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol, neu os cânt eu tynnu'n ôl, a bod Gweinidogion Cymru yn fodlon bod y weithdrefn briodol ar gyfer cyflwyno a chyhoeddi hysbysiadau wedi cael eu dilyn, gallant gadarnhau, addasu neu wrthod y gorchymyn prynu gorfodol heb fod angen unrhyw fath o wrandawriad neu ymchwiliad. Os gellir cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol heb ei addasu ac nad yw'n cynnwys tir ymgymerydd statudol na mathau arbennig o dir, gall Gweinidogion Cymru o dan adran 14A o Ddeddf 1981 ei ddychwelyd i'r awdurdod caffael am gadarnhad.

Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Lle y cyflwynir gwrthwynebiadau ac nad ydynt yn cael eu tynnu'n ôl

85. Os daw gwrthwynebiadau i law ac nad ydynt yn cael eu tynnu'n ôl, bydd Gweinidogion Cymru naill ai'n trefnu bod ymchwiliad lleol cyhoeddus yn cael ei gynnal neu – lle mae'r holl wrthwynebwyr sy'n weddill a'r awdurdod caffael yn cytuno – yn trefnu bod y gwrthwynebiadau yn cael eu hystyried drwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig.

Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Mathau gwahanol o wrthwynebiad

86. Mae 'gwrthwynebiad perthnasol' yn un a wneir gan berson sy'n berchennog, yn lesddeiliad, yn denant neu'n feddiannydd y tir neu berson y byddai'n ofynnol i'r awdurdod caffael roi hysbysiad i drafod telerau iddo.
87. Gall hefyd fod yn wrthwynebiad a wneir gan berson a allai hawlio am effeithiad andwyol o dan adran 10 o Ddeddf 1965. Dim ond os bydd yr awdurdod caffael yn credu bod y gwrthwynebydd yn debygol o fod â hawl i iawndal o'r fath os caiff y gorchymyn prynu gorfodol ei gadarnhau a bod tir yn cael ei brynu'n orfodol, i'r graddau y mae'r person hwnnw yn hysbys i'r awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad dyfal, y mae hyn yn gymwys.
88. Mae 'gwrthwynebiad sy'n weddill' yn wrthwynebiad perthnasol nad yw wedi cael ei dynnu'n ôl neu nad yw wedi cael ei ddiystyru (er enghraifft, am ei fod yn ymwneud ag iawndal yn unig).
89. Gall gwrthwynebiadau eraill gael eu cyflwyno gan drydydd partïon nad ydynt yn wrthwynebwyr perthnasol, er enghraifft, grŵp cymunedol neu sefydliad â diddordeb arbennig. Er y gall trydydd partïon gyflwyno gwrthwynebiadau, nid oes ganddynt yr hawl i gael gwrandawriad mewn ymchwiliad i orchymyn prynu gorfodol.

Fodd bynnag, o dan reol 16 o Reolau 2010¹⁵, gall yr arolygydd ganiatáu iddynt ymddangos yn ôl ei ddisgresiwn (ond ni ellir gwrthod rhoi caniatâd yn afresymol).

Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Sut y dylid eu cyflwyno

90. Mae adran 13(3) o Ddeddf 1981 yn galluogi Gweinidogion Cymru i'w gwneud yn ofynnol i bob person sy'n cyflwyno gwrthwynebiad perthnasol nodi eu seiliau dros wrthwynebu yn ysgrifenedig.

Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Datganiad achos gwrthwynebydd

91. Gall Gweinidogion Cymru hefyd ei gwneud yn ofynnol i'r gwrthwynebwyr sy'n weddill, ac eraill sy'n bwriadu ymddangos yn yr ymchwiliad, gyflwyno datganiad achos. Mae hon yn ddyfais ddefnyddiol sy'n lleihau'r angen i ohirio ymchwiliadau o ganlyniad i wybodaeth newydd. Mae hyn fwyaf tebygol lle mae pryderon masnachol yn gwrthwynebu cynlluniau mawr neu gymhleth. O dan reolau 8(7) a 9(7) o Reolau 2010¹⁶, gall fod yn ofynnol i berson roi rhagor o wybodaeth am faterion a gynhwyswyd mewn unrhyw ddatganiad achos o'r fath.
92. Efallai y bydd gwrthwynebwyr am baratoi datganiad achos hyd yn oed os na ofynnir iddynt wneud hynny am y gall fod yn ddefnyddiol iddynt hwy a'r ymchwiliad.

Gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol: Sut y cânt eu hystyried

93. Er bod gan yr holl wrthwynebwyr sy'n weddill yr hawl i gael gwrandawriad mewn ymchwiliad, anogir awdurdodau caffael i barhau i negodi â'r gwrthwynebwyr sy'n weddill a gwrthwynebwyr eraill ar ôl cyflwyno gorchymyn prynu gorfodol am gadarnhad, gyda'r nod o sicrhau bod y gwrthwynebiadau'n cael eu tynnu'n ôl. Dylai hyn gynnwys defnyddio'r fath dechnegau amgen o ddatrys anghydfod ag y gellir cytuno arnynt rhwng y partïon.
94. Gellir hefyd ystyried gorchymyn prynu gorfodol drwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig os bydd pob un o'r gwrthwynebwyr sy'n weddill yn cytuno a bod Gweinidogion Cymru yn tybio ei bod yn briodol, yn lle cynnal ymchwiliad.

(a) Gweithdrefn sylwadau ysgrifenedig

95. Mae Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004¹⁷ ("Rheoliadau 2004"), yn rhagnodi'r weithdrefn ar gyfer ystyried gwrthwynebiadau yn ysgrifenedig. Unwaith y bydd Gweinidogion Cymru wedi nodi y caiff y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig ei dilyn, bydd gan yr awdurdod caffael 15 diwrnod gwaith i wneud sylwadau ychwanegol i gefnogi'r gorchymyn prynu gorfodol. Pan fydd copi o'r sylwadau hyn wedi cael ei anfon at y gwrthwynebwyr sy'n weddill, bydd ganddynt hwythau hefyd 15 diwrnod gwaith i gyflwyno sylwadau i Weinidogion Cymru.

¹⁵ I'w disodli gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2019 pan fyddant wedi dod i rym. Bydd y fersiwn gyhoeddedig derfynol o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys cyfeiriadau diwygiedig.

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ I'w disodli gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cymru) 2019 pan fyddent wedi dod i rym. Bydd y fersiwn gyhoeddedig derfynol o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys cyfeiriadau diwygiedig.

Caiff copi o'r rhain, yn ei dro, ei anfon at yr awdurdod caffael a fydd wedyn yn cael y cyfle olaf i wneud sylwadau ar sylwadau'r gwrthwynebwyr ond ni all godi materion newydd.

96. Caiff y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig ei defnyddio i ystyried gorchmynion prynu gorfodol oni fydd gwrthwynebydd sy'n weddill yn hysbysu Gweinidogion Cymru ei fod am i ymchwiliad lleol cyhoeddus gael ei gynnal. Mewn achosion o'r fath, caiff ymchwiliad ei gynnal yn y ffordd arferol.
97. Lle mae gorchmyn prynu gorfodol yn ddarostyngedig i'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig mae'n rhaid cynnal ymweliad â'r safle o fewn 15 wythnos i'r llythyr dyddiad dechrau. Mewn achosion lle na chynhaliwyd ymweliad â safle, bydd y terfynau amser ar gyfer penderfyniad yn cael eu pennu o'r dyddiad y gwneir y sylwadau olaf o dan reoliad 5 o Reoliadau 2004¹⁸.

(b) Gweithdrefn ymchwiliad

(i) Rheolau'r weithdrefn ymchwiliad

98. Lle y cyflwynir gorchmyn prynu gorfodol i Weinidogion Cymru am gadarnhad ac mae gwrthwynebiadau wedi dod i law nad ydynt wedi cael eu tynnu'n ôl, oni ellir ymdrin â'r mater drwy'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, mae'n rhaid i Weinidogion Cymru gynnal ymchwiliad lleol cyhoeddus. Mae Rheolau 2010¹⁹ yn rhagnodi'r weithdrefn ar gyfer ystyried gwrthwynebiadau i orchymyn prynu gorfodol neu orchymyn hawliau gorfodol (gweler rheol 2 o Reolau 2010 ac adran 29 o Ddeddf 1981 a pharagraff 11 o atodlen 4 iddi), drwy ymchwiliad lleol cyhoeddus.
99. Gellir crynhoi Rheolau 2010 fel a ganlyn²⁰:
- Mae Rheol 3 yn darparu ar gyfer hysbysiad ysgrifenedig gan Weinidogion Cymru o'u bwriad i beri i ymchwiliad gael ei gynnal sy'n cychwyn y weithdrefn.
 - Mae Rheolau 4 - 7 yn cwmpasu materion sy'n gysylltiedig â chynnal cyfarfodydd cyn ymchwiliad, gan gynnwys: cyflwyno datganiadau amlinellol.
 - Mae Rheolau 8 - 9 yn ymdrin â'r terfynau amser ar gyfer cyflwyno datganiadau achos.
 - Mae Rheolau 10 - 16 yn cynnwys materion sy'n gysylltiedig ag amserlen yr ymchwiliad, penodi asesydd, dyddiad a hysbysiad cyhoeddus yr ymchwiliad ac ymddangos gerbron yr ymchwiliad, gan gynnwys cynrychioli Gweinidogion Cymru mewn ymchwiliad.

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ I'w disodli gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2019 pan fyddant wedi dod i rym. Bydd y fersiwn gyhoeddus derfynol o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys cyfeiriadau diwygiedig.

²⁰ I'w diweddarau unwaith y bydd Rheolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2019 wedi dod i rym.

- Mae Rheol 17 yn darparu ar gyfer ymdrin â thystiolaeth mewn ymchwiliad, gan gynnwys cyflwyno/darllen proflenni tystiolaeth.
- Mae Rheolau 18 - 21 yn ymdrin â'r weithdrefn yn yr ymchwiliad, archwilio safle a gweithdrefnau ar ôl ymchwiliad (gan gynnwys hysbysiad o benderfyniadau).
- Mae Rheol 22 yn rhoi'r pŵer i roi estyniad amser.
- Mae Rheol 23 yn caniatáu anfon hysbysiadau neu ddogfennau drwy'r post.

(ii) Amseriad ymchwiliad

100. Gall ymarfer amrywio ond unwaith y bydd yr angen am ymchwiliad wedi'i gadarnhau, fel arfer caiff ei drefnu gan Arolygiaeth Gynllunio Cymru mewn ymgynghoriad â'r awdurdod caffael ar y dyddiad cynharaf y mae arolygydd priodol ar gael ar ôl rhoi sylw i'r gofynion isafswm amser er mwyn cydymffurfio â Rheolau 2010.
101. Mae'n bwysig sicrhau bod digon o rybudd yn cael ei roi i wrthwynebwyr am ddyddiadau'r ymchwiliad er mwyn sicrhau eu bod yn cael digon o amser i baratoi tystiolaeth ar gyfer yr ymchwiliad. Bydd hyn hefyd o gymorth i gynnal yr ymchwiliad yn effeithlon.
102. Pan fydd dyddiad yr ymchwiliad wedi'i bennu, dim ond am resymau eithriadol y caiff ei newid. Ni fydd Gweinidogion Cymru fel arfer yn cytuno i ganslo ymchwiliad oni fydd pob gwrthwynebydd sy'n weddill yn tynnu ei wrthwynebiad yn ôl neu os bydd yr awdurdod caffael yn nodi'n ffurfiol nad yw am fwrw ymlaen â'r gorchymyn mwyach mewn da bryd i hysbysiad canslo'r ymchwiliad gael ei gyhoeddi.

Fel rheol gyffredinol, ni chaiff dyddiad yr ymchwiliad ei newid lle mae angen mwy o amser ar yr awdurdod caffael neu wrthwynebydd i baratoi ei dystiolaeth. Ac ni châi dyddiad yr ymchwiliad ei newid ychwaith am nad yw eiriolwr penodol ar gael ar y dyddiad a bennwyd.

(iii) Cyfle i gynnal ymchwiliadau ar y cyd neu ymchwiliadau cydamserol.

103. Mae'n bwysig nodi ar y cam cynharaf posibl unrhyw gais neu apêl sy'n gysylltiedig â'r gorchymyn prynu gorfodol lle mae angen cymeradwyaeth neu benderfyniad gan Weinidogion Cymru, a hynny er mwyn gallu ystyried priodoldeb trefnu ymchwiliadau ar y cyd neu ymchwiliadau cydamserol. Gallai camau o'r fath gynnwys, er enghraifft, gais am orchymyn i gau priffordd (os mai Gweinidogion Cymru fydd yn penderfynu) neu apêl yn erbyn penderfyniad i wrthod rhoi caniatâd cynllunio.
104. Ni ellir pennu unrhyw drefniadau o'r fath nes bod yr holl gynigion a gwrthwynebiadau a seiliau'r apêl yn hysbys. Dylai'r awdurdod caffael sicrhau y caiff unrhyw weithdrefnau statudol perthnasol y mae'n gyfrifol amdanynt (gan gynnwys gwneud y gorchymyn prynu gorfodol perthnasol ei hun) eu cynnal ar yr adeg gywir i'w gwneud yn bosibl i unrhyw geisiadau neu apeladau cysylltiedig gael eu prosesu yn unol â hynny.

(iv) Datganiadau achos

105. Lle bydd ymchwiliad yn cael ei gynnal i orchymyn prynu gorfodol, mae'n bosibl i'r awdurdod caffael ddefnyddio'r datganiad o resymau anstatudol fel y sail dros y datganiad achos i'w gyflwyno o dan reol 8 neu 9 o Reolau 2010²¹. Dylai datganiad achos yr awdurdod caffael nodi ymateb manwl i'r gwrthwynebiadau i'r gorchymyn prynu gorfodol.

(v) Gwybodaeth atodol

106. Wrth ystyried gorchymyn yr awdurdod caffael a gyflwynwyd ganddo, gall Gweinidogion Cymru ofyn am eglurder ynglŷn â phwyntiau penodol, os oes angen.
107. Bydd eglurder o'r fath yn aml yn ymwneud â materion gweithdrefnol statudol, megis cadarnhau bod yr awdurdod caffael wedi cydymffurfio â'r gofynion sy'n ymwneud â chyflwyno hysbysiadau (gweler hefyd Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn). Efallai y bydd angen y wybodaeth hon cyn y gellir trefnu'r ymchwiliad. Ond gall hefyd ymwneud â materion a godwyd gan wrthwynebwyr, megis gallu'r awdurdod caffael neu ddatblygwr i dalu costau'r datblygiad.
108. Lle mae angen rhagor o wybodaeth, bydd Gweinidogion Cymru yn ysgrifennu at yr awdurdod caffael yn nodi'r pwyntiau sy'n achosi anhawster a'r wybodaeth ychwanegol neu'r camau statudol sydd eu hangen. Bydd Gweinidogion Cymru yn anfon copi o'u hochr hwy o'r fath ohebiaeth at wrthwynebwyr statudol, ac yn gofyn i'r awdurdod caffael wneud yr un fath.

(vi) Costau ymchwiliad

109. Rhoddir cyngor ar ddyfarnu costau yn Atodiad 12 i Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru²². Mae egwyddorion y cyngor hwn hefyd yn gymwys i gostau'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig.
110. Wrth hysbysu gwrthwynebwyr llwyddiannus am y penderfyniad i gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol o dan Reolau 2010²³ neu Reoliadau 2004²⁴ ai peidio, bydd Gweinidogion Cymru yn eu hatgoffa y byddant yn gallu hawlio costau'r ymchwiliad neu gostau sylwadau ysgrifenedig o bosibl ac yn eu gwahodd i gyflwyno cais am ddyfarnu costau. Bydd yn ofynnol i awdurdodau caffael dalu costau gweinyddol ymchwiliad i orchymyn prynu gorfodol, a threuliau'r arolygydd wrth ei gynnal. Yn yr un modd, bydd yn ofynnol i'r awdurdod caffael dalu costau'r arolygydd sy'n gysylltiedig ag ystyried sylwadau ysgrifenedig.

²¹ I'w disodli gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2019 pan fyddant wedi dod i rym. Bydd y fersiwn gyhoeddedig derfynol o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys cyfeiriadau diwygiedig.

²² <https://llyw.cymru/llawlyfr-rheoli-datblygu>

²³ I'w disodli gan Reolau Prynu Gorfodol (Gweithdrefn Ymchwiliadau) (Cymru) 2019 pan fyddant wedi dod i rym. Bydd y fersiwn gyhoeddedig derfynol o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys cyfeiriadau diwygiedig.

²⁴ I'w disodli gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Gweithdrefn Sylwadau Ysgrifenedig) (Cymru) 2019 pan fyddent wedi dod i rym. Bydd y fersiwn gyhoeddedig derfynol o'r Cylchlythyr hwn yn cynnwys cyfeiriadau diwygiedig.

Fodd bynnag, mae costau gweinyddol eraill sy'n gysylltiedig â'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig yn debygol o fod yn fach, a bydd gweinidog cadarnhau yn penderfynu ar sail achos unigol p'un a ddylid eu hadennill oddi wrth yr awdurdod caffael o dan adran 13B o Ddeddf 1981. Mae symiau dyddiol costau y gellir eu hadennill lle y cynhelir ymchwiliad y mae adran 250(4) o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 yn gymwys iddo, neu lle y defnyddir y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, wedi'u rhagnodi mewn is-ddeddfwriaeth²⁵.

(vii) Swyddogion rhaglen

111. Efallai y bydd awdurdodau caffael am ystyried penodi swyddogion rhaglen i gynorthwyo arolygwyr gyda'r trefniadau gweinyddol ar gyfer ymchwiliadau mawr i orchmynion prynu gorfodol.

Gallai swyddog rhaglen ymgymryd â thasgau megis helpu i baratoi a chynnal cyfarfodydd cyn ymchwiliad, paratoi rhaglen ddrafft ar gyfer yr ymchwiliad, rheoli llyfrgell dogfennau ymchwiliad cyhoeddus ac, yn unol â chais yr arolygydd, drefnu ymweliadau safle yng nghwmni eraill. Byddai swyddog rhaglen hefyd yn gallu ymateb i ymholiadau ynglŷn â chynnal yr ymchwiliad tra bydd yn cael ei gynnal.

Anawsterau cyfreithiol

112. Er mai dim ond y Llysoedd a all ddyfarnu ar ddilysrwydd gorchymyn prynu gorfodol, ni fydd Gweinidogion Cymru yn cadarnhau gorchymyn os ymddengys ei fod yn annilys, hyd yn oed os nad oes unrhyw wrthwynebiadau. Os felly, bydd Gweinidogion Cymru yn cyhoeddi penderfyniad ffurfiol, rhesymedig dros wrthod cadarnhau'r gorchymyn. Caiff copi o'r llythyr penderfyniad ei anfon at bawb a oedd â'r hawl i gael yr hysbysiad i wneud y gorchymyn a'i effaith ac at unrhyw berson arall a gyflwynodd sylw.

Addasu gorchmynion prynu gorfodol

113. Gall Gweinidogion Cymru gadarnhau gorchymyn gyda neu heb addasiadau, neu wrthod cadarnhau'r gorchymyn. Mae adran 14 o Ddeddf 1981 yn gosod cyfyngiadau ar bŵer Gweinidogion Cymru i addasu'r gorchymyn. Mae hon yn darparu mai dim ond er mwyn cynnwys unrhyw dir ychwanegol os bydd pob un y mae'r caffaeliad posibl yn effeithio arno yn cydsynio i hynny y gellir addasu gorchymyn prynu gorfodol.
114. Nid oes lle i Weinidogion Cymru ychwanegu at y diben (neu ddibenion) statudol y'i gwnaed ar ei gyfer (neu ar eu cyfer), na'i ddisodli. Anaml iawn y defnyddir y pŵer i addasu ac ni chaiff ei ddefnyddio i ailysgrifennu gorchmynion yn helaeth. Er bod modd cywiro rhai mân wallau, nid oes angen addasu gorchymyn dim ond er mwyn dangos newid perchenogaeth lle mae'r awdurdod caffael wedi caffael buddiant neu fuddiannau perthnasol ar ôl cyflwyno'r gorchymyn.

²⁵ Rhagnodir y cyfraddau dyddiol presennol yn Rheoliadau Ymchwiliadau Lleol a Gweithdrefnau Cymwys (Swm Dyddiol Safonol) (Cymru) 2017

115. Os daw yn amlwg i awdurdod caffael y bydd am i Weinidogion Cymru o bosibl newid gorchymyn yn sylweddol drwy ei addasu ar adeg unrhyw gadarnhad, dylai'r awdurdod caffael hysbysu Gweinidogion Cymru yn ysgrifenedig cyn gynted ag y bo modd, gan nodi'r addasiad arfaethedig. Dylai copi o'r ohebiaeth hon gael ei anfon at bob gwrthwynebydd sy'n weddill, unrhyw berson arall a all fod â hawl i ymddangos gerbron yr ymchwiliad (megis unrhyw berson y mae Gweinidogion Cymru yn ei gwneud yn ofynnol iddo gyflwyno datganiad achos), ac at unrhyw bersonau eraill â diddordeb yr ymddengys bod y materion a allai gael eu newid yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Lle mae addasiadau posibl o'r fath wedi cael eu nodi cyn y cynhelir yr ymchwiliad, fel arfer bydd yr arolygydd yn dymuno rhoi cyfle iddynt gael eu trafod.

Cadarnhau gorchymynion prynu gorfodol fesul cam

116. Mewn achosion lle mae Deddf 1981 yn gymwys i orchymyn prynu gorfodol, mae adran 13C o'r Ddeddf honno yn rhoi pŵer cyffredinol i gadarnhau'r gorchymyn fesul cam.
- Bwriedir i'r pŵer hwn ei gwneud yn bosibl i ran o gynllun allu mynd yn ei blaen yn gynt nag fel arall, ond mae ei ddefnydd ymarferol yn debygol o fod yn gyfyngedig. Nid yw'n ddyfais dros gynnwys y tir sydd ei angen ar gyfer mwy nag un prosiect neu gynllun mewn un gorchymyn.
117. Mae'n rhaid i'r penderfyniad i gadarnhau'n rhannol gael ei ategu gan gyfarwyddyd sy'n gohirio ystyried y rhan sy'n weddill tan ddyddiad penodedig. Mae'n rhaid i'r hysbysiadau sy'n cadarnhau'r rhan o'r gorchymyn prynu gorfodol a gadarnhawyd gynnwys datganiad sy'n nodi effaith y cyfarwyddyd hwnnw a chael eu cyhoeddi eu harddangos a'u cyflwyno yn unol ag adran 15 o Ddeddf 1981.
118. Gellir defnyddio'r pŵer i gadarnhau gorchymyn fesul cam lle mae Gweinidogion Cymru yn fodlon y dylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer rhan o'r tir a gwmpesir gan y gorchymyn ond na allant benderfynu p'un a ddylid cadarnhau'r gorchymyn mewn perthynas â rhannau eraill o dir y gorchymyn. Gallai hyn ddigwydd, er enghraifft, am fod angen rhagor o ymchwiliadau i gadarnhau hyd a lled y tir halogedig honedig os o gwbl. Lle y cadarnheir gorchymyn prynu gorfodol yn rhannol o dan adran 13C o Ddeddf 1981, caiff y rhan sy'n weddill na phenderfynwyd arni ei thrin fel petai'n orchymyn ar wahân, a bydd Gweinidogion Cymru yn pennu terfyn amser ar gyfer ystyried y rhan honno sy'n weddill.
119. Er mwyn cadarnhau gorchymyn yn rhannol, bydd angen i Weinidogion Cymru fod yn fodlon:
- y gall y cynllun neu'r cynlluniau arfaethedig sy'n sail i'r angen am y gorchymyn gael eu rhoi ar waith yn annibynnol dros y rhan honno o'r gorchymyn i'w chadarnhau, p'un a gaiff gweddill y gorchymyn byth ei gadarnhau;
 - bod y gofynion statudol ar gyfer cyflwyno a chyhoeddi hysbysiadau wedi cael eu dilyn;

- nad oes unrhyw wrthwynebiadau sy'n weddill sy'n ymwneud â'r rhan sydd i'w chadarnhau (os bydd y gweinidog am gadarnhau rhan o orchymyn cyn cynnal ymchwiliad cyhoeddus neu ddilyn y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig).

Pe bai Gweinidogion Cymru yn fodlon ar sail y dystiolaeth sydd eisoes ar gael iddynt y dylid peidio â chynnwys rhan o dir y gorchymyn, gallant arfer eu disgresiwn i wrthod cadarnhau'r gorchymyn neu, wrth gadarnhau'r gorchymyn, gallant ei addasu er mwyn peidio â chynnwys y manau ansicr.

Yr awdurdod caffael yn cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol

120. Mae adran 14A o Ddeddf 1981 yn rhoi pŵer disgresiwn i Weinidogion Cymru i hysbysu'r awdurdod caffael y gall ymgymryd â'r cyfrifoldeb am gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol a gyflwynwyd i Weinidogion Cymru i'w gadarnhau os bodlonir rhai amodau a bennwyd. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru fod yn fodlon:

- nad oes unrhyw wrthwynebiadau i'r gorchymyn sy'n weddill;
- y cydymffurfiwyd â'r holl ofynion statudol ynglŷn â chyflwyno a chyhoeddi hysbysiadau;
- y gellir cadarnhau'r gorchymyn heb ei addasu.

121. Mae pŵer Gweinidogion Cymru i gyflwyno hysbysiad o'r fath i awdurdod caffael wedi'i eithrio mewn achosion:

- lle mae'r tir i'w gaffael yn cynnwys tir a gaffaelwyd gan ymgymerydd statudol at ddibenion ei ymgymerydd, fod yr ymgymerydd statudol hwnnw wedi cyflwyno sylwadau i'r gweinidog sy'n gyfrifol am noddi ei fusnes a'i fod yn fodlon bod y tir i'w gymryd yn cael ei ddefnyddio at ddibenion yr ymgymerydd; neu
- lle mae'r tir i'w gaffael yn rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae,

gan fod cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol o dan yr amgylchiadau hyn yn dibynnu ar benderfyniadau gweinidogol eraill.

122. Er mwyn arfer eu pŵer disgresiwn o dan adran 14A o Ddeddf 1981, bydd Gweinidogion Cymru yn cyflwyno hysbysiad i'r awdurdod caffael yn rhoi'r pŵer iddo gadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol. Caiff y gorchymyn wedi'i selio ac un map wedi'i selio (neu setiau o fapiau wedi'u selio) eu dychwelyd gyda'r hysbysiad. Dylai'r hysbysiad:

- nodi, os bydd yr awdurdod caffael yn penderfynu cadarnhau'r gorchymyn, y dylai gael ei gymeradwyo fel gorchymyn wedi'i gadarnhau ac y dylai'r gymeradwyaeth gael ei dilysu gan berson sydd â'r awdurdod i wneud hynny;
- awgrymu ffurf ar eiriau ar gyfer y gymeradwyaeth;
- cyfeirio at y gofyniad statudol i gyflwyno hysbysiad cadarnhau o dan adran 15 o Ddeddf 1981;
- ei gwneud yn ofynnol i'r Gweinidog perthnasol o blith Gweinidogion Cymru gael ei hysbysu am y penderfyniad ar y gorchymyn cyn gynted ag y bo modd (lle y bo'n gymwys) gyda chopi o'r gorchymyn a gymeradwywyd.

123. Os bydd yr awdurdod caffael yn penderfynu cadarnhau ei orchymyn ei hun, dylai ddychwelyd yr hysbysiad cadarnhau i Weinidogion Cymru. Nodir y ffurf ar yr hysbysiad cadarnhau yn Ffurf 9A a Ffurf 11 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.
124. Mae'n rhaid i awdurdod caffael sy'n arfer y pŵer i gadarnhau ei orchymyn prynu gorfodol hysbysu Gweinidogion Cymru cyn gynted ag y bo'n rhesymol ymarferol am ei benderfyniad. Hyd nes bod hysbysiad o'r fath yn cael ei dderbyn, gall Gweinidogion Cymru ddiddymu pŵer yr awdurdod caffael i gadarnhau. Gallai hyn fod yn angenrheidiol, er enghraifft, os bydd Gweinidogion Cymru yn cael gwrthwynebiad hwyr sy'n codi materion pwysig, sy'n cael ei dderbyn, neu os methodd yr awdurdod caffael â phenderfynu cadarnhau'r gorchymyn ai peidio o fewn terfyn amser rhesymol.
125. Nid yw pŵer awdurdod caffael i gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol yn ymestyn i'r gallu i addasu'r gorchymyn na chadarnhau'r gorchymyn fesul cam. Os bydd awdurdod caffael o'r farn bod angen addasu gorchymyn, er enghraifft, er mwyn unioni gwallau drafftio, bydd yn rhaid iddo ofyn i Weinidogion Cymru ddiddymu'r hysbysiad a ganiataodd iddo ymgymryd â'r cyfrifoldeb am gadarnhau ei orchymyn prynu gorfodol.

Hysbysiad o ddyddiad cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol

126. Gofynnir i awdurdodau caffael sicrhau ym mhob achos, p'un ai hwy yw'r awdurdod cadarnhau ai peidio, fod Gweinidogion Cymru yn cael eu hysbysu'n ddi-oed am y dyddiad y cyhoeddir hysbysiad cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol gyntaf yn y wasg yn unol â darpariaeth Deddf 1981. Mae hyn yn bwysig am fod y cyfnod o chwe wythnos a ganiateir yn rhinwedd adran 23 o Ddeddf 1981 i gyflwyno unrhyw gais i'r Uchel Lys yn dechrau ar y dyddiad hwn. Yn yr un modd, ac am yr un rheswm, lle mae Gweinidogion Cymru wedi rhoi tystysgrif o dan adran 19 o Ddeddf 1981, neu baragraff 6 o Atodlen 3 iddi, dylent gael eu hysbysu ar unwaith am y dyddiad y cyhoeddwyd hysbysiad cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol cysylltiedig gyntaf.

Heriau cyfreithiol sy'n ymwneud â gorchymyn prynu gorfodol

127. Gall unrhyw berson sy'n teimlo ei fod wedi cael cam ac sy'n dymuno herio dilysrwydd gorchymyn prynu gorfodol, neu unrhyw un o'i ddarpariaethau, herio'r gorchymyn drwy gais i'r Uchel Lys o dan adran 23 o Ddeddf 1981 ar y seiliau:

- nad oes pŵer i awdurdodi'r gorchymyn o dan Ddeddf 1981 nac o dan ddeddfiad a grybwyllir yn adran 1(1) o'r Ddeddf honno; neu
- na chydymffurfiwyd â 'gofyniad perthnasol'.

Ystyr 'gofyniad perthnasol' yw unrhyw ofyniad o dan Ddeddf 1981 ac unrhyw reoliadau a wnaed o dan y ddeddf honno, neu Ddeddf Tribiwnlysoedd ac Ymchwiliadau 1992 neu reoliadau a wnaed o dan y ddeddf honno.

128. Mae'n rhaid i unrhyw gais i'r Uchel Lys gael ei gyflwyno o fewn chwe wythnos i'r dyddiad y mae'r awdurdod caffael yn cyhoeddi hysbysiad cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol gyntaf neu'n gwneud y gorchymyn prynu gorfodol yn unol â Deddf 1981.
129. Mewn perthynas â phenderfyniad i beidio â chadarnhau gorchymyn prynu gorfodol, gellir herio'r penderfyniad drwy'r llysoedd drwy gais am adolygiad barnwrol o dan Ran 54 o Reolau Trefniadaeth Sifil 1998.

Pwerau'r Uchel Lys o dan adran 23 o Deddf Caffael Tir 1981

130. Mae adran 24 o Ddeddf 1981 yn nodi pwerau'r Uchel Lys ar gais o dan adran 23 o Ddeddf 1981. Yn gyntaf, mae gan yr Uchel Lys y pŵer disgresiwn i roi ymwared dros dro yn atal gweithrediad y gorchymyn prynu gorfodol neu'r dystysgrif tra'n aros am benderfyniad terfynol yr achos llys (adran 24(1)). Yn ail, lle bydd her o dan adran 23 yn llwyddiannus, mae gan yr Uchel Lys y pŵer disgresiwn i ddiddymu:
- y penderfyniad i gadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol (adran 24(3)) (DS: nid yw hyn yn gymwys mewn perthynas â chais o dan adran 23 a wnaed cyn 13 Gorffennaf 2016); neu
 - y gorchymyn prynu gorfodol cyfan neu unrhyw ran ohono (adran 24(2)).

Y cyfnod o amser ar gyfer gweithredu gorchymyn prynu gorfodol lle mae'n destun her gyfreithiol

131. O dan adran 4A o Ddeddf 1965 (ar gyfer proses hysbysiad i drafod telerau) ac adran 5B o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 (ar gyfer proses datganiad breinio cyffredinol) caiff y cyfnod arferol o dair blynedd ar gyfer gweithredu gorchymyn prynu gorfodol ei estyn am:
- gyfnod sy'n cyfateb i'r cyfnod o'r dyddiad y gwneir cais yn herio'r gorchymyn nes y caiff ei dynnu'n ôl neu ei benderfynu'n derfynol; neu
 - un flwyddyn

p'un bynnag yw'r byrraf. DS: Nid yw'r cyfnod estynedig o amser yn gymwys i gais a wneir mewn perthynas â gorchymyn prynu gorfodol a ddaeth yn weithredol cyn 13 Gorffennaf 2016. Penderfynir ar gais i herio gorchymyn yn derfynol ar ôl i'r cyfnod arferol ar gyfer cyflwyno apêl ddod i ben neu, lle y cyflwynwyd apêl, mae'n cael ei thynnu'n ôl neu ei benderfynu'n derfynol.

Gorchmynion prynu gorfodol nas cadarnhawyd

132. Bydd gorchmynion prynu gorfodol nas cadarnhawyd yn arwain at beidio ag awdurdodi prynu'r tir yn orfodol. Dylai awdurdodau caffael ystyried y rhesymau dros beidio â chadarnhau gorchymyn a phenderfynu p'un a ydynt am wneud gorchymyn prynu gorfodol newydd neu geisio atebion amgen i gaffael y tir.

Cam 5: Gweithredu gorchymyn prynu gorfodol

Hysbysiad cadarnhau - Gorchymyn prynu gorfodol yn dod yn weithredol

133. Oni fydd yn destun gweithdrefn arbennig y Cynulliad/y weithdrefn seneddol arbennig (er enghraifft, yn achos mathau arbennig o dir - gweler Adran I yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn), daw gorchymyn prynu gorfodol a gadarnhawyd yn weithredol ar y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad yn ei gadarnhau ('hysbysiad cadarnhau') gyntaf.
134. Nodir y dull cyhoeddi a'r wybodaeth y mae'n rhaid ei chynnwys mewn hysbysiad cadarnhau yn adran 15 o Ddeddf 1981. Mae'n rhaid i hysbysiadau cadarnhau gynnwys y canlynol lle y caiff datganiad breinio cyffredinol ei weithredu (gweler paragraffau 149 -150 isod):
 - datganiad rhagnodedig am effaith Rhannau 2 a 3 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981; a
 - gwahodd unrhyw berson a fyddai'n gallu hawlio iawndal pe câi datganiad ei weithredu o dan adran 4 o'r Ddeddf honno i roi gwybodaeth am enw'r person, ei gyfeiriad a'i fuddiant mewn tir i'r awdurdod caffael, gan ddefnyddio ffurf ragnodedig.
135. Mae'n rhaid i awdurdodau caffael gyflwyno hysbysiadau cadarnhau o fewn chwe wythnos i'r dyddiad y cadarnhaodd y gorchymyn prynu gorfodol neu'r cyfryw gyfnod hwy ag y gellir cytuno arno rhwng yr awdurdod caffael a Gweinidogion Cymru. Lle mae awdurdod caffael yn methu â gwneud hynny, gall Gweinidogion Cymru gymryd y camau angenrheidiol ei hun ac adennill costau rhesymol gwneud hynny oddi wrth yr awdurdod caffael.
136. Yna, gall yr awdurdod caffael arfer y pŵer prynu gorfodol (oni chaiff gweithrediad y gorchymyn prynu gorfodol ei atal dros dro gan yr Uchel Lys). Bydd y broses gaffael wirioneddol yn mynd rhagddi drwy'r awdurdod caffael yn cyflwyno hysbysiad i drafod telerau neu drwy weithredu datganiad breinio cyffredinol.

Hysbysiad cadarnhau - Cofrestru hysbysiad cadarnhau fel pridiant tir lleol

137. Mae adran 15(6) o Ddeddf 1981 yn darparu y dylai'r awdurdod caffael anfon hysbysiad cadarnhau at y Brif Gofrestr Dir ac y bydd yn bridiant tir lleol. Lle mae tir yn y gorchymyn wedi'i leoli mewn ardal lle mae'r awdurdod lleol yn parhau'n awdurdod cofrestru ar gyfer pridiannau tir lleol (h.y. lle nad yw'r newidiadau a wnaed gan Rannau 1 a 3 o Atodlen 5 i Ddeddf Seilwaith 2015 wedi dod yn weithredol eto yn ardal yr awdurdod lleol hwnnw), dylai'r awdurdod caffael gydymffurfio â'r camau sy'n ofynnol gan adran 5 o Ddeddf Pridiannau Tir Lleol 1975 (cyn iddi ael ei diwygio gan Ddeddf Seilwaith 2015).

Hysbysiad i drafod telerau: Ffurf

138. Nid oes unrhyw ffurf ragnodedig ar hysbysiad i drafod telerau ond mae'n rhaid i'r ddogfen:
 - ddisgrifio'r tir y mae'n ymwneud ag ef
 - gofyn am fanylion y buddiant yn y tir
 - gofyn am fanylion hawl y derbynnydd am iawndal

- nodi bod yr awdurdod caffael yn barod i drafod telerau er mwyn prynu'r tir ac am iawndal am unrhyw ddifrod a achosir wrth weithredu'r gwaith.

Dylai awdurdodau caffael gyflwyno hysbysiad i drafod telerau i bob person sydd â buddiant yn y tir, neu sydd â'r pŵer i werthu neu drawsgludo neu ryddhau'r tir, sy'n hysbys i'r awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad dyfal.

139. Fel arfer, ni ellir cael meddiant nes bod yr awdurdod caffael wedi cyflwyno 'hysbysiad mynediad' a bod y cyfnod byrraf a bennwyd yn yr hysbysiad hwnnw wedi dod i ben.
140. Lle mae hysbysiad i drafod telerau wedi cael ei gyflwyno, yna caiff y teitl yn y tir ei drosglwyddo drwy broses drawsgludo arferol.

Hysbysiad i drafod telerau: Pryd y dylid cyflwyno hysbysiad

141. Ni ellir cyflwyno hysbysiad i drafod telerau ar ôl diwedd y cyfnod o dair blynedd yn dechrau gyda'r dyddiad y daw'r gorchymyn prynu gorfodol yn weithredol (h.y. y dyddiad y cyhoeddwyd yr hysbysiad cadarnhau gyntaf) o dan adran 4 o Ddeddf 1965. Lle na fydd awdurdod caffael yn gweithredu gorchymyn prynu gorfodol o fewn y cyfnod o dair blynedd, bydd y gorchymyn yn syrthio ac ni fydd yn awdurdodi caffael y tir yn orfodol mwyach. Os bydd awdurdod caffael am fwrw ymlaen â'r prosiect sylfaenol o hyd, bydd angen iddo ddechrau'r broses prynu gorfodol unwaith eto. Lle mae hysbysiad i drafod telerau wedi cael ei gyflwyno cyn diwedd y cyfnod o dair blynedd, yna erys yn weithredol am dair blynedd arall o dan adran 5(2A) o Ddeddf 1965.
142. Gall y posibilrwydd o gyfnod o hyd at chwe blynedd cyn bod yr awdurdod caffael yn meddiannu tir/eiddo achosi ansicrwydd i'r rhai y mae'r gorchymyn prynu gorfodol yn effeithio'n uniongyrchol arnynt. Felly, caiff awdurdodau caffael eu hannog i leihau'r cyfnod o ansicrwydd i'r eithaf a rhoi gwybodaeth lawn am yr amrywiol brosesau dan sylw a'u hamseriad tebygol i'r bobl yr effeithir arnynt. At hynny, dylid cadw'r posibilrwydd o gaffael yn gynharach os bydd perchennog yn gofyn am hynny. Fodd bynnag, mewn rhai achosion, gallai fod er budd pennaf y bobl yr effeithir arnynt pe bai'r awdurdod caffael yn aros nes ei fod yn barod i fwrw ymlaen â cham nesaf ei gynllun. Er enghraifft, os yw'r awdurdod caffael yn bwriadu darparu llety amgen i'r bobl yr effeithir arnynt, gallai fod er budd pawb pe na bai'r awdurdod caffael yn cymryd y teitl yn y tir nes bod y llety amgen yn barod neu ar gael. Bydd ymgysylltu â'r bobl yr effeithir arnynt yn gyflym ac mewn ffordd glir ac effeithiol yn helpu awdurdodau caffael i nodi a mynd i'r afael â phryderon pobl neu unrhyw amgylchiadau penodol sy'n effeithio ar fusnesau neu berchenogion tir y bydd angen eu hystyried wrth benderfynu pryd y dylid gweithredu gorchymyn prynu gorfodol.

Hysbysiad i drafod telerau: Cyfnod o rybudd i'w roi cyn meddiannu o dan broses yr hysbysiad i drafod telerau

143. Unwaith y bydd yn cyrraedd cam meddiannu tir, mae'n ofynnol i'r awdurdod caffael o dan adran 11 o Ddeddf 1965 gyflwyno hysbysiad o'i fwriad i ddod ar y tir a'i feddiannu ('hysbysiad mynediad').

Mewn perthynas â gorchymyn prynu gorfodol a gadarnheir ar neu ar ôl 3 Chwefror 2017, ni fydd y cyfnod hysbysu yn llai na thri mis yn dechrau gyda'r dyddiad y cyflwynwyd yr hysbysiad mynediad, ac eithrio o dan yr amgylchiadau canlynol:

- lle mae hysbysiad y mae adran 11A(4) o Ddeddf 1965 yn gymwys iddo (h.y. lle mae hysbysiad mynediad pellach yn cael ei gyflwyno i 'berson newydd ei adnabod' o dan adran 11A(1)(b) ac nad yw'r person hwnnw yn feddiannydd, neu nad oedd yr awdurdod caffael yn ymwybodol o'r person am ei fod wedi cael gwybodaeth gamarweiniol mewn ymateb i'w ymholiadau o dan adran 5(1) o Ddeddf 1965. O dan yr amgylchiadau hyn, mae adran 11A(4) yn darparu ar gyfer cyfnod hysbysu byrrach); neu
- lle mae hysbysiad y mae paragraff 13 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965 yn gymwys iddo (h.y. lle y caniateir i awdurdod caffael, o dan ddarpariaethau niwed sylweddol yr Atodlen honno, gyflwyno hysbysiad mynediad pellach, ar ôl i'r hysbysiad mynediad cychwynnol beidio â chael effaith o dan baragraff 6, mewn perthynas â'r tir y bwriedir ei gaffael).

144. Er bod angen i hysbysiad i drafod telerau fod wedi'i gyflwyno, gellir gwneud hyn ar yr un pryd â chyflwyno'r hysbysiad mynediad. Fodd bynnag, ni ellir cyflwyno hysbysiad mynediad ar ôl i hysbysiad i drafod telerau beidio â bod yn weithredol. Dim ond o dan amgylchiadau cyfyngedig y gellir tynnu hysbysiad i drafod telerau yn ôl.

Cytuno ar ddyddiad mynediad

145. Pa weithdrefn bynnag a ddefnyddir i gymryd y teitl yn y tir a'i feddiannu, dylai'r awdurdod caffael ystyried y camau y bydd angen i'r bobl yr effeithir arnynt eu cymryd i adael eu heiddo. Lle y bo modd, dylai fabwysiadu amserlen sy'n ystyried anghenion perchenogion, tenantiaid a meddianwyr i symud allan, adleoli a/neu roi terfyn ar eu gweithrediadau busnes. Hyd yn oed os nad oes modd gwneud hynny, dylai awdurdodau caffael roi cymaint o rybudd â phosibl i bobl am gamau arfaethedig y broses. Anogir awdurdodau caffael i negodi dyddiad mynediad sy'n gyfleus i bawb â hawlydd ac mae hyn yn arfer da:

- rhoi brasamcan o'r dyddiad y caiff y tir ei feddiannu i berchenogion wrth gyflwyno hysbysiad i drafod telerau
- ystyried y camau y bydd angen i'r rhai sy'n cael eu dadfeddiannu eu cymryd i adael eu heiddo cyn penderfynu ar amseriad meddiannu'r tir.

146. Dylai awdurdodau caffael hefyd fod yn ymwybodol:

- y gall fod angen i berchenogion neu denantiaid amaethyddol wybod dyddiad yr hysbysiad mynediad yn gynt nag eraill oherwydd cylchoedd cnydau a'r angen i ddod o hyd i safle amgen;
- mae cyfnod hysbysu byr yn aml yn arwain at hawliadau uwch am iawndal;
- nes bod hysbysiad i drafod telerau gwirioneddol neu dybiedig, mae meddiannydd yn wynebu'r risg na fydd modd hawlio unrhyw gostau y mae'n mynd iddynt cyn derbyn hysbysiad o'r fath.

Cynghorir awdurdodau caffael i ddadansoddi faint o amser y bydd yn cymryd i'r rhan fwyaf o'r meddianwyr adleoli ac os yw'r hysbysiad mynediad yn annigonol, yna dylent ystyried rhoi ymrwymiad cynharach i dalu costau penodol, megis eu costau rhesymol i nodi llety amgen addas.

147. Fel arfer, mae'n bwysig cadw cofnod cywir o gyflwr ffisegol y tir ar y dyddiad prisio.

Hysbysiad i drafod telerau: Pan na fydd yr awdurdod caffael yn meddiannu'r tir ar yr adeg a bennwyd yn yr hysbysiad mynediad

148. Lle mae prynu tir yn orfodol wedi cael ei awdurdodi ar neu ar ôl 3 Chwefror 2017 (h.y. lle y cadarnhawyd y gorchymyn ar neu ar ôl y dyddiad hwnnw), mae adran 11B o Ddeddf 1965 yn caniatáu i feddianwyr sydd â buddiant yn y tir gyflwyno gwrth-hysbysiad i awdurdod caffael yn ei gwneud yn ofynnol iddo feddiannu'r tir erbyn dyddiad a bennwyd yn y gwrth-hysbysiad.

O ran y dyddiad a bennwyd yn y gwrth-hysbysiad:

- (a) ni chaniateir iddo fod yn gynt na'r dyddiad a bennwyd yn yr hysbysiad mynediad;
- (b) mae'n rhaid iddo fod o leiaf 28 diwrnod ar ôl y dyddiad y cyflwynir y gwrth-hysbysiad.

Datganiad breinio cyffredinol: Ffurf

149. Gellir defnyddio datganiad breinio cyffredinol yn lle gweithdrefn yr hysbysiad i drafod telerau. Yn lle'r hysbysiad i drafod telerau, yr hysbysiad mynediad a'r broses drawsgludo defnyddir un weithdrefn sy'n breinio'r teitl yn y tir yn yr awdurdod caffael yn awtomatig ar ddyddiad penodol.
150. Gwneir datganiadau breinio cyffredinol o dan Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 yn unol â Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Datganiadau Breinio) (Cymru) 2017 ("Rheoliadau 2017") sy'n rhagnodi ar ba ffurf y dylid cyflwyno datganiad breinio cyffredinol (h.y. Ffurflen 1 yn Atodlen 1 i Reoliadau 2017).

Datganiad breinio cyffredinol: Pryd y gellir defnyddio datganiad

151. Efallai y bydd yn well gan awdurdod caffael weithredu drwy ddatganiad breinio cyffredinol gan fod hyn yn galluogi'r awdurdod i gael y teitl yn y tir heb orfod bodloni ei hun gyntaf ynglŷn â theitl y gwerthwr na setlo swm yr iawndal (yn ddarostyngedig i unrhyw weithdrefnau arbennig megis prynu hawliau cominwyr: gweler adran 21 o Ddeddf 1965 ac Atodlen 4 iddi). Gall fod yn ddefnyddiol iawn:

- lle mae rhai o'r perchenogion yn anhysbys neu'n anodd dod o hyd iddynt; neu
- lle mae awdurdod caffael yn dymuno cael teitl gyda chyn lleied o oedi â phosibl (er enghraifft, gwaredu tir i ddatblygwyr).

Felly, drwy ddefnyddio datganiad breinio cyffredinol gellir lleihau'r baich gweinyddol ar yr awdurdod caffael, yn enwedig os yw'n caffael sawl buddiant (megis mewn prosiect mawr a datblygiadau seilwaith sylweddol).

Ar ddiwedd y cyfnod a bennwyd yn y datganiad breinio cyffredinol, mae'r teitl yn y tir, ynghyd â'r hawl mynediad, wedi'u breinio yn yr awdurdod caffael.

152. Gellir gwneud datganiad breinio cyffredinol ar gyfer yr holl dir neu unrhyw ran ohono a gynhwysir mewn gorchymyn prynu gofodol ac eithrio pan fydd awdurdod caffael eisoes wedi cyflwyno hysbysiad i drafod telerau (a heb ei dynnu'n ôl) mewn perthynas â'r tir hwnnw. Mae adran 4(1B) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 yn nodi'n glir nad yw'r eithriad hwn yn gymwys i hysbysiadau i drafod telerau tybiedig a all, er enghraifft, ddeillio o hysbysiad malltod neu hysbysiad prynu.
153. Ar gyfer mân denantiaethau a thenantiaethau hir sydd ar fin dod i ben, ni fydd datganiad breinio cyffredinol yn effeithiol fel yr hawl mynediad, ac felly nid yw'r rhwymedigaeth i dalu iawndal yn gymwys. Ystyr mân denantiaeth yw tenantiaeth am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn neu unrhyw fuddiant llai, e.e. tenantiaethau wythnosol neu fisol. Ystyr tenantiaeth hir sydd ar fin dod i ben yw tenantiaeth a roddwyd am gyfnod o fwy na blwyddyn ond, ar ddyddiad y datganiad breinio cyffredinol y mae cyfnod eto i redeg (sy'n fwy na blwyddyn) ond sy'n llai na'r cyfnod a bennwyd yng Nghymal 2 o'r datganiad breinio cyffredinol ar gyfer y tir dan sylw (gweler Atodlen 1 (Ffurf Datganiad Breinio Cyffredinol) i Reoliadau 2017).
154. Y rheswm dros beidio â chynnwys mân denantiaethau a thenantiaethau hir sydd ar fin dod i ben wrth freinio buddiannau ar y dyddiad breinio yw caniatáu i'r awdurdod caffael aros am i denantiaethau o'r fath ddod i ben yn unol â'u telerau yn hytrach na gorfod eu caffael a thalu iawndal (y dyddiad breinio fyddai'r dyddiad prisio). Yn y sefyllfa hon, gall meddiannaeth tenantiaid barhau nes y daw eu tenantiaethau i ben. Byddai pob buddiant yn y tir, ac eithrio'r tenantiaethau, yn cael ei freinio yn yr awdurdod caffael a byddai'r breinio yn ddarostyngedig i'r denantiaeth nes y dônt i ben neu nes y cânt eu terfynu drwy hysbysiad ymadael. Os yw buddiant landlord yn cael ei freinio yn yr awdurdod caffael yn unol â'r datganiad breinio cyffredinol a bod yr awdurdod yn aros nes y daw tenantiaeth i ben, mae'r buddiant sydd wedi'i freinio yn yr awdurdod yn cael ei ryddhau o faich y denantiaeth a gall yr awdurdod wedyn ddod ar y tir. Nodir gweithdrefn arbennig yn adran 9 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 ar gyfer ymdrin â mân denantiaethau a thenantiaethau hir sydd ar fin dod i ben.
155. Lle mae tir anghofrestredig yn cael ei gaffael drwy ddatganiad breinio cyffredinol, argymhellir bod awdurdodau caffael yn gwneud cais am y cofrestriad cyntaf yn wirfoddol o dan adran 3 o Ddeddf Cofrestru Tir 2002.

Datganiad breinio cyffredinol: Pryd na ellir cyflwyno datganiad

156. Ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol a ddaw yn weithredol ar neu ar ôl 13 Gorffennaf 2016, mae adran 5a o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 yn nodi'n glir na ellir gweithredu datganiad breinio cyffredinol ar ôl diwedd y cyfnod o dair blynedd yn dechrau gyda'r dyddiad y daw'r gorchymyn prynu gofodol yn weithredol. Lle na fydd awdurdod caffael yn gweithredu gorchymyn prynu gorfodol o fewn y cyfnod o dair blynedd, bydd y gorchymyn yn syrthio ac ni fydd yn awdurdodi caffael y tir yn orfodol mwyach.

Os bydd awdurdod caffael am fwrw ymlaen â'r prosiect sylfaenol o hyd, bydd angen iddo ddechrau'r broses prynu gorfodol unwaith eto.

Datganiad breinio cyffredinol: Cyfnod hysbysu i'w rhoi cyn meddiannu o dan broses y datganiad breinio cyffredinol

157. Ar gyfer prynu tir yn orfodol a awdurdodwyd ar neu ar ôl 3 Chwefror 2017, mae'n rhaid i'r awdurdod caffael, cyn meddiannu, roi rhybudd o dri mis o leiaf²⁶ o'r dyddiad y mae'r hysbysiad sy'n pennu'r tir ac sy'n nodi effaith y datganiad²⁷ (h.y. Ffurflen 2 yn Atodlen 1 i Reoliadau 2017) yn cael ei gyflwyno:

- (a) i bob un sy'n meddiannu unrhyw ran o'r tir a bennwyd yn y datganiad (heblaw tir lle mae mân denantiaeth neu denantiaeth hir sydd ar fin dod i ben)
- (b) i bob person arall sydd wedi rhoi gwybodaeth i'r awdurdod caffael mewn perthynas ag unrhyw ran o'r tir yn unol â'r gwahoddiad a gafodd ei gyhoeddi a'i gyflwyno o dan adran 15 o Ddeddf 1981 neu baragraff 6 o Atodlen 1 iddi.

Dylai awdurdodau caffael ystyried faint o amser y bydd yn ei gymryd i feddianwyr yn rhesymol adleoli. Os tybir bod tri mis yn annigonol, dylid rhoi ystyriaeth i gynyddu'r cyfnod breinio (ac felly'r cyfnod hysbysu).

Datganiad breinio cyffredinol: Gwneud datganiad pan fydd y perchennog, y lesddeiliad neu'r meddiannydd yn anhysbys

158. Os nad oes modd, ar ôl ymholiadau rhesymol, gadarnhau enw na chyfeiriad perchennog, lesddeiliad neu feddiannydd tir, dylai'r awdurdod caffael gydymffurfio ag adran 329(2) o Ddeddf 1990 i gyflwyno hysbysiad ar ôl gweithredu'r datganiad (sy'n ofynnol o dan adran 6 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981).

Trawsgludo tir oddi wrth Ymddiriedolwyr Elusen i awdurdod cyhoeddus

159. Os yw awdurdod caffael yn caffael tir oddi wrth elusen, dylid rhoi ystyriaeth i'r darpariaethau yn Rhan 7 o Ddeddf Elusennau 2011 (h.y. cyfyngiadau ar waredu tir a ddelir gan elusen yng Nghymru neu mewn ymddiriedaeth i elusen yng Nghymru) ac efallai y bydd angen ymgynghori â'r Comisiwn Elusennau.

Cyflwyno'r cynllun caffael gorfodol

160. Erys awdurdodau caffael yn gyfrifol am weithredu gorchymyn prynu gorfodol a chyflwyno'r cynllun sy'n sail iddo, p'un a ydynt yn defnyddio contractwr trydydd parti ai peidio. Dylai awdurdodau caffael sicrhau bod contractwyr a phartion eraill sy'n gweithredu ar eu rhan yn dilyn arfer da wrth ymdrin â pherchenogion tir yr effeithir arnynt. Hefyd, dylid sicrhau bod cyfrifoldebau wedi'u nodi'n glir mewn contractau a bod contractwyr yn cyflawni gwaith yn unol â'r amserlenni gwaith y cytunwyd arnynt a'r amodau a atodwyd i'r caniatadau cynllunio cysylltiedig.

²⁶ Y cyfnod breinio byrraf i'w roi mewn datganiad breinio cyffredinol o dan adran 4(1) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.

²⁷ Adran 6 o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.

Dylent hefyd unioni unrhyw ddifrod a achosir cyn i'r gwaith gael ei gymeradwyo a dylai awdurdodau caffael gymryd y camau angenrheidiol i ddatrys unrhyw anghydfodau a all godi.

161. Dylai awdurdodau caffael:

- sicrhau bod ganddynt weithdrefn gwyno glir ar waith ar gyfer unrhyw waith o dan gontract
- rhoi pwynt cyswllt clir neu swyddog cyswllt i berchenogion tir y mae'r cynllun yn effeithio arnynt er mwyn iddynt godi materion gyda'r contractwr (lle y bo angen).

Lle y gwneir cwynion yn erbyn awdurdod lleol sy'n ymgymryd â'i rôl fel awdurdod caffael, dylai manylion cyswllt swyddog monitro'r awdurdod fod ar gael yn hawdd i unrhyw achwynydd.

Cam 6: iawndal

Y sail dros iawndal

162. Mae iawndal sy'n daladwy am gaffael tir yn orfodol yn seiliedig ar yr egwyddor na ddylid talu mwy na llai na'i golled i'r perchennog. Gelwir hon yn 'egwyddor cyfwerthedd'. Mae Gweinidogion Cymru yn disgwyl i awdurdodau caffael fabwysiadu dull rhwyddhaol o negodi iawndal, er mwyn sicrhau yr ymdrinnir â hawliadau yn effeithlon a bod taliadau ymlaen llaw (lle y gofynnir amdanynt) yn cael eu talu'n brydlon.

iawndal lle cymerir tir

163. Er mai un ffigur yw'r iawndal sy'n daladwy, yn ymarferol, bydd y broses o asesu iawndal yn cynnwys amrywiol elfennau. Yn fras, yr elfennau o iawndal lle y cymerir tir yw:

- (a) taliad am yr hyn y gellid disgwyl i'r tir ei wireddu pe bai'n cael ei werthu ar y farchnad agored gan werthwr parod (a elwir yn werth ar y farchnad agored');
- (b) taliadau 'aflonyddu' am golledion a achoswyd o ganlyniad i golli meddiant ar y tir a cholledion eraill nad ydynt yn seiliedig yn uniongyrchol ar werth tir;
- (c) taliadau am golled oherwydd y trallod a'r anghyfleustra a achosir gan y gofyniad i werthu'ch eiddo a/neu adleoli ar adeg na chaiff ei ddewis gennych chi;
- (ch) taliadau 'holhti/effeithiad andwyol' am golli gwerth tir a gedwir a achosir am ei fod wedi cael ei holhti oddi wrth y tir a gymerwyd, neu o ganlyniad i'r defnydd a wneir o'r tir.

(a) Gwerth marchnad buddiant mewn tir a gymerwyd

164. Gwerth marchnad tir a gymerwyd drwy gaffael gorfodol yw'r swm y gellid disgwyl ei wireddu pe bai'n cael ei werthu ar y farchnad agored gan werthwr parod (rheol 2, adran 5 o Ddeddf Digollediad Tir 1961 ("Deddf 1961"), gan ddiystyru effaith gwerth y cynllun caffael gorfodol (a elwir yn egwyddor 'dim cynllun').

Gellir hefyd ddefnyddio Tystysgrifau Datblygiad Amgen Priodol i nodi'r caniatadau cynllunio y gellid bod wedi'u cael ar gyfer y tir sy'n destun caffael gorfodol, a fyddai'n effeithio ar werth datblygu'r tir (adran 17 o Ddeddf 1961).

165. Fel arall, lle y defnyddir yr eiddo at ddiben nad oes galw cyffredinol na marchnad ar ei gyfer (er enghraifft, eglwys) ac mae'r perchennog yn bwriadu ei adfer yn rhywle arall, gellir dyfarnu iawndal iddynt ar sail cost resymol y gwaith o'i adfer (gweler rheol 5, adran 5 o Ddeddf 1961).

Rheol (2) o Adran 5 o Ddeddf Digollediad Tir 1961

166. Mae rheol (2) o adran 5 o Ddeddf 1961 yn darparu bod iawndal yn cael ei dalu am bris y tir pe bai wedi cael ei werthu ar y farchnad agored. Gall y gwerth hwn ddeillio o ddefnydd a chyflwr presennol y tir, y cyfeirir ato fel gwerth defnydd presennol, neu o'r potensial i'w ddatblygu, y cyfeirir ato fel gwerth gobaith. Effeithir ar werth gobaith drwy ystyried caniatâd cynllunio gwirioneddol neu arfaethedig (gweler adran 14 o Ddeddf 1961). Mae adran 14 o Ddeddf 1961 yn darparu wrth asesu gwerth ar y farchnad agored y gellir ystyried-

- (1) caniatâd cynllunio sydd mewn grym ar y dyddiad prisio perthnasol;
- (2) y posibilrwydd y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar neu ar ôl y dyddiad prisio perthnasol, yn ddarostyngedig i rai tybiaethau o ran canslo'r cynllun; a/neu
- (3) yn achos datblygiad amgen priodol, gellir tybio-
 - (a) y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar gyfer y datblygiad hwnnw ar y dyddiad prisio perthnasol, neu
 - (b) sicrwydd ar y dyddiad prisio perthnasol y bydd caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad hwnnw yn cael ei roi'n ddiweddarach, yn ddarostyngedig i rai tybiaethau o ran canslo'r cynllun.

- 167 Gellir rhoi tystysgrif yn nodi datblygiad amgen priodol y gellid disgwyl iddo gael caniatâd cynllunio, gydag amcan cyffredinol o unrhyw amodau neu rwymedigaeth gynllunio y gellid disgwyl i'r caniatâd cynllunio fod yn ddarostyngedig iddynt (gweler Adran L yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn).

168. Y tybiaethau o ran canslo'r cynllun y cyfeirir atynt ym mharagraff 166(2) a (3)(b) uchod yw—

- (a) bod y cynllun datblygu sy'n sail i'r caffaeliad wedi cael ei ganslo ar y dyddiad lansio,
- (b) nad oes unrhyw gamau wedi cael eu cymryd (gan gynnwys caffael unrhyw dir, ac unrhyw ddatblygiad neu waith) gan yr awdurdod caffael yn gyfan gwbl neu'n bennaf at ddibenion y cynllun,
- (c) nad oes unrhyw bosibilrwydd y bydd yr un cynllun, neu unrhyw brosiect arall i ddiwallu'r un angen neu angen tebyg iawn, yn cael ei gyflawni wrth arfer swyddogaeth statudol neu drwy arfer pwerau prynu gorfodol,
- (ch) os oedd y cynllun yn defnyddio'r tir perthnasol ar gyfer adeiladu priffordd, gan gynnwys ei newid neu ei gwella, neu yng nghyswllt hynny, na fydd unrhyw briffordd yn cael ei hadeiladu i ddiwallu'r un angen neu angen tebyg iawn â'r angen am adeiladu priffordd y cynllun.

Ystyr “y dyddiad lansio” yw pa ddyddiad bynnag o blith y dyddiadau canlynol sy’n gymwys—

- (a) os awdurdodir y caffaeliad gan orchymyn prynu gorfodol, dyddiad cyhoeddi’r hysbysiad sy’n ofynnol o dan adran 11 o Ddeddf 1981 neu (yn ôl y digwydd) paragraff 2 o Atodlen 1 i’r Ddeddf honno yn gyntaf,
- (b) os awdurdodir y caffaeliad drwy unrhyw orchymyn arall—
 - (i) dyddiad cyhoeddi’n gyntaf, neu
 - (ii) dyddiad cyflwynoyr hysbysiad cyntaf, yng nghyswllt y caffaeliad, sy’n cael ei gyhoeddi neu ei gyflwyno yn unol â darpariaeth unrhyw Ddeddf neu unrhyw ddarpariaeth a wneir o dan unrhyw Ddeddf, neu
- (c) os awdurdodir y caffaeliad drwy ddeddfiad arbennig heblaw gorchymyn, dyddiad cyhoeddi’n gyntaf yr hysbysiad cyntaf, yng nghyswllt y caffaeliad, sy’n cael ei gyhoeddi yn unol ag unrhyw un o Reolau Sefydlog y naill Dŷ neu’r llall yn Senedd y DU sy’n ymwneud â biliau preifat.

169. Lle mae posibilrwydd y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar neu ar ôl y dyddiad prisio perthnasol, neu yn achos datblygiad amgen priodol tybir y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi ar y dyddiad prisio perthnasol neu ystyrir ei bod yn sicr y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi’n ddiweddarach, mae’n rhaid penderfynu ar y gwerth a roddir ar hynny. Efallai fod caniatâd cynllunio wedi’i gymeradwyo ar gyfer tai o safon uchel iawn mewn ardal lle ceir prisiau isel, ond byddai’r iawndal yn adlewyrchu’r hyn y byddai’r farchnad leol yn ei dalu am eiddo o’r fath a gwerth y tir gyda’r gallu i’w hadeiladu. Yn fras, cynhelir prisiad drwy ystyried pris gwerthu tir datblygu sydd â’r potensial hwnnw neu drwy brisiad gweddilliol, gan gyfrifo gwerth y tir drwy ddidynnu elw a chostau adeiladu’r datblygwr, risgiau ac ansicrwydd sy’n deillio o werth y datblygiad tebygol cysylltiedig. O ddefnyddio’r naill ddull neu’r llall, byddai’r prisiad yn adlewyrchu’r datblygiad a gâi gymeradwyo ar ôl rhoi sylw i’r polisiau cynllunio mabwysiedig er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio, gan gynnwys: disgwyliadau o ran tai fforddiadwy; dylunio da; darparu mannau agored; darpariaeth ar gyfer cyfleusterau cymunedol megis meddygfa ac ysgol; adfer tir halogedig; seilwaith a rhwymedigaethau eraill. Felly, mae iawndal am brynu gorfodol yn adlewyrchu gwerth tir â’i ddefnydd presennol neu unrhyw bosibilrwydd y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi sy’n bodloni gofynion polisi. Byddai’r iawndal hefyd yn diystyru unrhyw gynnydd neu ostyngiad yng ngwerth y tir a achosir gan y cynllun prynu gorfodol h.y. yr ‘egwyddor dim cynllun’. Byddai hawliad am iawndal sy’n seiliedig ar y nifer lleiaf o dai cymdeithasol ag sy’n bosibl a chyfyngiadau ar safonau maint, ansawdd a buddsoddiad mewn trafndiaeth a seilwaith arall yn debygol o fod yn aflwyddiannus.

(b) iawndal am aflonyddu

170. Un elfen o iawndal sy’n daladwy i hawlydd yw iawndal am golledion o ganlyniad i aflonyddu ar feddiant y tir a gymerir a cholledion eraill a achosir gan brynu gorfodol. Gelwir hyn yn iawndal am ‘aflonyddu’. Nodir yr hawl i iawndal am aflonyddu yn rheol 6, adran 5 o Ddeddf 1961.

Gall taliadau am aflonyddu a wneir fel rhan o hawliadau am iawndal gynnwys, er enghraifft, gostau a threuliau gadael yr eiddo ac adleoli i eiddo newydd, colli elw dros dro/yn barhaol, ailgysylltu gwasanaethau, colli ffitiadau a rhai ffioedd proffesiynol rhesymol, megis trawsgludo, ffioedd cyfreithiol a chostau cyflogi syrfêwr siartredig â chymwysterau addas i asesu a negodi hawliadau am iawndal.

171. Mewn perthynas â ffioedd proffesiynol, y partïon dan sylw sy'n cytuno ar sail resymol dros dalu'r ffioedd hyn. Fel arfer, bydd angen gwneud hyn ar sail achos unigol, ond efallai y bydd amgylchiadau yn codi lle mae'n briodol i awdurdodau caffael lunio trefniadau gwirfoddol â'r cyrff proffesiynol perthnasol yn nodi lefelau dangosol o daliadau am fathau penodol o hawliadau cyffredin. Gallai hyn wneud synnwyr, er enghraifft, yn achos negodiadau ynghylch hawlio mynediad (fforddfreintiau a hawddfreintiau) ar gyfer cyfleustodau.
172. Ceir darpariaethau hefyd ar gyfer taliadau am aflonyddu sy'n ymwneud â buddiannau gwahanol mewn tir fel a ganlyn:
 - Adran 20 o Ddeddf 1965 - aflonyddu i bersonau nad yw eu buddiant yn y tir yn fwy na buddiant fel tenant am flwyddyn neu o flwyddyn i flwyddyn.
 - Adran 46 o Ddeddf Digollediad Tir 1973 ("Deddf 1973") - aflonyddu lle y cynhelir busnes gan berson dros chwe deg oed. Gellir hawliau taliadau am aflonyddu ar sail diddymu busnes yn gyfan gwbl o ganlyniad i gaffael gorfodol ar yr amod nad yw gwerth blyneddol yr eiddo yn fwy na therfyn rhagnodedig²⁸.
 - Adran 47 o Ddeddf 1973 - aflonyddu lle mae tir yn destun tenantiaeth busnes.
 - Adan 37 o Ddeddf 1973 - aflonyddu i bersonau heb fuddiannau y gellir rhoi iawndal amdanynt yn y tir a gaffaelir.
173. Cyn mesurau yn adran 47 o Ddeddf 1973 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio Cymdogaeth 2017), cadarnhaodd cyfraith achosion (*Bishopsgate Space Management v London Underground [2004] 2 EGLR 175*) at ddibenion iawndal am aflonyddu lle roedd y buddiant yn y tir sydd i'w gaffael yn fân denantiaeth (tenantiaeth lle mae llai na blwyddyn ar ôl, neu denantiaeth o flwyddyn i flwyddyn) neu denantiaeth nas gwarchodir (tenantiaeth nas gwarchodir gan Ran 2 o Ddeddf Landlord a Tenant 1954), dylai'r awdurdod caffael dybio bod y landlord yn terfynu buddiant y tenant ar y cyfle cyntaf sydd ar gael yn dilyn hysbysiad i drafod telerau, p'un a fyddai hynny yn digwydd mewn gwirionedd ai peidio.
174. Gwrthgyferbynnwyd hyn â'r sefyllfa o ran iawndal am aflonyddu i feddianwyr safleoedd busnes heb fuddiant yn y tir (sy'n daladwy o dan adran 37 o Ddeddf 1973) nad oedd yn ddarostyngedig i dybiaeth artiffisial.

²⁸ Rhagnodir ar hyn o bryd yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Darpariaethau Malltod) (Cymru) 2019.

175. Mae adran 47 o Ddeddf 1973, a amnewidiwyd gan Ddeddf Cynllunio Cymdogaeth 2017, yn sicrhau bod y broses o asesu iawndal am aflonyddu ar gyfer mân denantiaethau a thenantiaethau heb ddiogelwch yn unol â'r broses asesu ar gyfer trwyddedeion a thenantiaethau gwarchodedig (tenantiaeth a warchodir o dan Ran 2 o Ddeddf Landlord a Tenant 1954). Dylid rhoi sylw i'r tebygolrwydd y bydd y denantiaeth yn parhau neu'n cael ei hadnewyddu, cyfanswm y cyfnod y gellid yn rhesymol ddisgwyl i'r denantiaeth barhau, a'r telerau ac amodau tebygol pe bai tenantiaeth yn parhau neu'n cael ei hadnewyddu. Ar gyfer tenantiaethau gwarchodedig, ystyrir hawl tenant i wneud cais am denantiaeth newydd hefyd.

(c) Taliadau am golled

176. Bwriedir i daliadau am golled roi iawndal am drallod ac anghyfleustra hawlydd am fod yn rhaid iddo werthu ei eiddo a/neu adleoli ar adeg nas dewisir ganddo (gweler adrannau 29-36 o Ddeddf 1973). Mae tri phrif fath o daliad am golled:

- Taliad colli cartref – sy'n daladwy i berchen-feddianwyr a thenantiaid sy'n cael eu dadleoli o annedd ar unrhyw dir gan orchymyn prynu gorfodol neu amgylchiadau eraill a bennir yn adran 29 o Ddeddf 1973 (gweler adrannau 29-33 o Ddeddf 1973). Yng Nghymru, rhagnodir yr uchafsymiau, yr isafsymiau a'r cyfraddau unffurf ar gyfer taliadau colli cartref mewn is-ddeddfwriaeth²⁹.
- Taliad sylfaenol am golled - mae gan berson sydd â buddiant cymwys yn y tir sydd i'w gaffael yn orfodol h.y. buddiant rhydd-ddaliadol neu fuddiant fel tenant ac (yn y naill achos neu'r llall) sy'n bodoli am gyfnod nad yw'n llai na blwyddyn a ddaw i ben cyn dyddiad a bennwyd, ac nad oes ganddo'r hawl i gael taliad colli cartref, yr hawl i gael taliad sylfaenol am golled (gweler 33A o Ddeddf 1973). Y taliad yw 7.5% o werth y buddiant neu £75,000 p'un bynnag yw'r isaf.
- Taliad colli i feddiannydd – ar gyfer tir amaethyddol a thir arall (adrannau 33B a 33C o Ddeddf 1973). Mae'n daladwy os bydd gan y person fuddiant gymwys at ddiben taliad sylfaenol am golled, a'i fod wedi bod yn meddiannu'r tir am gyfnod nad yw'n llai na blwyddyn sy'n dod i ben ar y dyddiad cynharaf o'r dyddiadau canlynol a bennwyd:
 - (a) Y dyddiad y mae'r awdurdod caffael yn meddiannu'r tir ar ôl hysbysiad mynediad o dan adran 11 o Ddeddf 1965.
 - (b) Y dyddiad breinio lle y gwneir datganiad breinio cyffredinol o dan Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.
 - (c) Y dyddiad y cytunir ar iawndal am gaffael gorfodol.
 - (d) Y dyddiad y mae'r Uwch Dribiwnlys yn penderfynu ar swm yr iawndal.

Lle mae'r tir yn dir amaethyddol neu'n fath arall o dir, y taliad yw'r swm mwyaf o'r symiau canlynol:

- (i) 2.5% o werth y buddiant;
- (ii) swm y tir;
- (ii) swm yr adeilad.

Yr uchafswm y gellir ei dalu o dan adran 33B a 33C o Ddeddf 1973 yw £25,000.

²⁹ Fe'u rhagnodir ar hyn o bryd yn Rheoliadau Taliadau Colli Cartref (Symiau Rhagnodedig) (Cymru) 2018

(ch) Holhti ac effeithiad andwyol

177. Mae holhti yn digwydd pan fydd y tir sy'n cael ei gaffael yn cyfrannu at werth y tir sy'n cael ei gadw, fel y bydd y tir sy'n cael ei gadw yn colli gwerth pan gaiff ei holhti oddi wrtho. Er enghraifft, os caiff ffordd newydd ei hadeiladu dros gae, efallai na fydd modd cyrraedd rhan o'r cae mewn cerbyd mwyach, gan ei wneud yn llai gwerthfawr.
178. Effeithiad andwyol yw'r dibrisiant yng ngwerth y tir sy'n cael ei gadw o ganlyniad i'r gwaith adeiladu arfaethedig ar y tir sy'n cael ei gaffael gan yr awdurdod caffael ar gyfer y cynllun, a'r defnydd ohono. Er enghraifft, er mai dim ond rhan fach o ddaliad fferm sy'n cael ei chaffael o bosibl ar gyfer ffordd newydd, gall effaith y defnydd o'r ffordd leihau gwerth y fferm.
179. Nodir egwyddor iawndal am holhti yn adran 7 o Ddeddf 1965.

Taliadau am golled: Hepgoriadau

180. Nid oes gan berson yr hawl i gael taliad sylfaenol am golled na thaliad colled i feddiannydd lle mae'r hysbysiadau neu'r gorchmynion canlynol wedi cael eu cyflwyno i'r person hwnnw ac na chydymffurfiwyd ag unrhyw hysbysiad o'r fath neu na ddiddymwyd gorchymyn o'r fath ar apêl (gweler adran 33D(1)-(3) o Ddeddf 1973):
- (a) hysbysiad o dan adran 215 o Ddeddf 1990 sy'n ei gwneud yn ofynnol i dir gael ei gynnal a'i gadw'n briodol;
 - (b) hysbysiad o dan adran 11 neu 12 o Ddeddf Tai 2004 h.y. hysbysiad gwella sy'n ymwneud â pherygl categori 1 neu 2 y mae'n rhaid cymryd camau adferol yn eu cylch;
 - (c) hysbysiad o dan adran 48 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) h.y. hysbysiad trwsio cyn hysbysiad i gaffael adeilad rhestredig sydd mewn cyflwr anfoddhaol yn orfodol;
 - (ch) gorchmynion o dan adran 20 neu 21 o Ddeddf Tai 2004 h.y. gorchmynion gwahardd sy'n ymwneud â pheryglon categori 1 neu 2;
 - (d) gorchmynion o dan adran 43 o Ddeddf Tai 2004 h.y. gorchymyn gwahardd brys;
 - (dd) gorchmynion o dan adran 265 o Ddeddf 1985 h.y. gorchymyn dymchwel sy'n ymwneud â pheryglon categori 1 neu 2.

Yn achos hysbysiadau o'r fath a amlinellir uchod, collir yr hawl i daliad os yw'r hysbysiad neu'r gorchymyn a gyflwynir yn cael effaith neu'n weithredol ar y dyddiad y mae'r gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei gadarnhau neu, yn achos gorchymyn gweinidogol, ei wneud ar ffurf ddrafft.

Gwerth tir a asesir yng ngoleuni'r 'egwyddor dim cynllun'

181. Mae adrannau 6A i 6E o Ddeddf 1961 yn nodi sut y dylid asesu gwerth tir drwy gymhwyso'r 'egwyddor dim cynllun'.
182. Mae adran 6A yn nodi'r 'egwyddor dim cynllun' h.y. bod yn rhaid i unrhyw gynnydd neu leihad mewn gwerth a achosir gan y cynllun caffael gorfodol, neu'r posibilrwydd o'r cynllun caffael gorfodol, gael ei ddiystyru.

Mae adran 6A yn rhestru pum 'rheol dim cynllun' i'w dilyn wrth gymhwyso'r 'egwyddor dim cynllun', sef:

- Rheol 1: rhaid tybio bod cynllun caffael gorfodol wedi cael ei ganslo ar y dyddiad prisio perthnasol.
 - Rheol 2: rhaid tybio nad oes unrhyw gamau wedi cael eu cymryd (gan gynnwys caffael unrhyw dir, ac unrhyw ddatblygiad neu waith) gan yr awdurdod caffael yn gyfan gwbl neu'n bennaf at ddibenion y cynllun caffael gorfodol.
 - Rheol 3: rhaid tybio nad oes unrhyw bosibilrwydd y bydd yr un cynllun caffael gorfodol, neu unrhyw brosiect arall i ddiwallu'r un angen neu angen tebyg iawn, yn cael ei gyflawni wrth arfer swyddogaeth statudol neu drwy arfer pwerau prynu gorfodol.
 - Rheol 4: rhaid tybio na fyddai unrhyw brosiectau eraill wedi cael eu cyflawni wrth arfer swyddogaeth statudol neu drwy arfer pwerau prynu gorfodol pe bai'r cynllun caffael gorfodol wedi cael ei ganslo ar y dyddiad prisio perthnasol.
 - Rheol 5: pe bai gwerth tir yn lleihau o ganlyniad i'r canlynol—
 - (a) y posibilrwydd bod y cynllun caffael gorfodol (gan gynnwys cyn bod y cynllun caffael gorfodol neu'r caffaeliad gorfodol dan sylw yn cael ei awdurdodi), neu
 - (b) y ffaith bod y tir o dan falltod o ganlyniad i'r cynllun caffael gorfodol, rhaid diystyru'r lleihad hwnnw.
183. Mae adran 6B yn darparu y gellir didynnu unrhyw gynnydd yng ngwerth tir arall yr hawlydd, sy'n gyffiniol â'r tir sy'n cael ei gaffael yn orfodol neu'n gyfagos iddo, o'r iawndal sy'n daladwy. Gelwir hyn yn 'welliant'.
184. Mae adran 6C yn darparu, lle mae hawlydd yn cael iawndal am effeithiad andwyol ar gyfer tir arall pan gymerir tir ar gyfer cynllun caffael gorfodol, ac yna mae'r tir arall yn destun prynu gorfodol at ddibenion y cynllun caffael gorfodol gwreiddiol, y bydd y swm a dderbyniwyd am effeithiad andwyol yn cael ei ddidynnu o'r iawndal am gaffael y tir arall.
185. Mae adran 6D yn diffinio'r cynllun caffael gorfodol ('cynllun') at ddibenion sefydlu'r byd dim cynllun. Yr achos arferol, a nodir yn adran 6D(1), yw mai'r 'cynllun' i'w ddiystyru yw cynllun y datblygiad sy'n sail i'r caffaeliad gorfodol. Mae adran 6D(2) yn gwneud darpariaeth arbennig ar gyfer trefi newydd, corfforaethau datblygu trefol a chorfforaethau datblygu maerol. Lle mae tir yn cael ei gaffael yng nghyswllt yr ardaloedd hyn, y 'cynllun' yw datblygu unrhyw dir at y dibenion y mae'r ardal wedi cael ei ddynodi.
186. Mae adran 6D(3) a (4) hefyd yn gwneud darpariaeth arbennig. Mae'n darparu, lle mae'r tir yn cael ei gaffael at ddibenion adfywio neu ailddatblygu sy'n cael ei hwyluso neu'i wneud yn bosibl gan 'brosiect trafnidiaeth perthnasol' (a ddiffinnir yn adran 6D(4)(a)), y bydd 'y cynllun' yn cynnwys y prosiect trafnidiaeth perthnasol.

Darpariaeth arbennig ar gyfer prosiectau trafnidiaeth perthnasol

187. Mae prosiectau trafnidiaeth newydd yn aml yn peri i werthoedd tir godi yng nghyffiniau gorsafoedd neu ganolfannau a all hwyluso cynlluniau adfywio ac ailddatblygu. Lle mae tir yn cael ei gaffael at ddibenion adfywio neu ailddatblygu sy'n cael ei hwyluso neu ei wneud yn bosibl gan brosiect trafnidiaeth perthnasol, effaith adran 6D(3) o Ddeddf 1961 yw bod y cynllun sydd i'w ddiysytyru yn cynnwys y prosiect trafnidiaeth perthnasol - yn ddarostyngedig i'r amodau cymhwyso a'r mesurau diogelu yn adran 6E o Ddeddf 1961.
188. Bwriad y ddarpariaeth arbennig hon yw sicrhau na ddylai awdurdod caffael dalu am dir y mae'n ei gaffael ar werthoedd sydd wedi'u chwyddo gan ei fuddsoddiad cyhoeddus ei hun neu fuddsoddiad cyhoeddus pobl eraill yn y prosiect trafnidiaeth perthnasol. Lle mae'n gymwys, caiff y tir dan sylw ei brisio fel petai'r prosiect trafnidiaeth yn ogystal â'r cynllun adfywio wedi cael eu canslo ar y dyddiad prisio perthnasol (a ddiffinnir yn adran 5A o Ddeddf 1961).
189. Yr amodau cymhwyso a'r mesurau diogelu yn adran 6E(2)(a) - (e), yn gryo, yw:
- bod adfywio neu ailddatblygu yn rhan o'r cyfiawnhad cyhoeddedig dros y prosiect trafnidiaeth perthnasol;
 - bod yr offeryn sy'n awdurdodi prynu'n orfodol y tir a gaffaelwyd at ddibenion adfywio neu ailddatblygu wedi cael ei wneud neu ei baratoi ar ffurf ddrafft ar neu ar ôl 22 Medi 2017;
 - bod yn rhaid i'r tir adfywio neu ailddatblygu fod yng nghyffiniau tir sy'n ffurfio rhan o'r prosiect trafnidiaeth perthnasol;
 - bod y gwaith sy'n ffurfio rhan o'r prosiect trafnidiaeth perthnasol yn cael ei agor gyntaf i'w ddefnyddio heb fod yn gynharach na 22 Medi 2022;
 - bod yn rhaid i'r broses o brynu'n orfodol y tir a gaffaelir at ddibenion adfywio neu ailddatblygu gael ei hawdurdodi o fewn 5 mlynedd i'r gwaith sy'n ffurfio rhan o'r prosiect trafnidiaeth perthnasol agor gyntaf i'w ddefnyddio;
 - os caffaelodd y perchennog y tir ar ôl i gynlluniau ar gyfer y prosiect trafnidiaeth perthnasol gael eu cyhoeddi ond cyn 8 Medi 2016, na chaiff 'y cynllun' ei drin fel petai'n cynnwys y prosiect trafnidiaeth perthnasol.
190. Mae adran 6E(3) yn darparu mesur diogelu penodol i bersonau a gaffaelodd dir yng nghyffiniau prosiect trafnidiaeth perthnasol ar ôl i gynlluniau ar gyfer y prosiect trafnidiaeth perthnasol gael eu cyhoeddi, ond nid cyn 8 Medi 2016 - y diwrnod ar ôl i'r Bil Cynllunio Cymdogaeth (a ddaeth yn Ddeddf Cynllunio Cymdogaeth 2017) gael ei argraffu. Bwriedir i'r mesur diogelu ddiogelu o dan amgylchiadau lle y prynwyd tir;
- ar sail cyhoeddiad cyhoeddus a oedd yn rhoi rhywfaint o sicrwydd rhesymol ynglŷn â chyflawni prosiect trafnidiaeth perthnasol mewn lleoliad penodol;

- cyn i ddeddfwriaeth (h.y. Deddf Cynllunio Cymdogaeth 2017) gael ei chyflwyno a oedd yn gwneud darpariaeth arbennig ar gyfer prosiectau trafnidiaeth perthnasol.
191. Lle mae'r mesur diogelu penodol yn gymwys, ni chaiff y 'cynllun' ei drin fel petai'n cynnwys y prosiect trafnidiaeth perthnasol wrth asesu'r iawndal sy'n daladwy mewn perthynas â chaffael y tir hwnnw'n orfodol. O dan amgylchiadau o'r fath, nid oes rhaid i unrhyw gynnydd neu leihad yng ngwerth tir y perchennog a achosir gan y prosiect trafnidiaeth perthnasol gael ei ddiystyru.
192. Mae os a/neu pryd y caiff prosiect trafnidiaeth perthnasol o'r fath ei 'gyhoeddi' yn gwestiwn ffeithiol ym mhob achos i'w benderfynu gan yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) os bydd anghytuno. Gallai'r dystiolaeth a roddir gerbron yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) gynnwys, ymhlith pethau eraill, y materion canlynol:
- a yw'r prosiect trafnidiaeth perthnasol wedi'i gynnwys mewn lleoliad penodol neu ger lleoliad penodol, yn nogfen cynllun datblygu cymeradwy neu fabwysiedig;
 - a yw'r prosiect trafnidiaeth perthnasol wedi'i gynnwys mewn cais am orchymyn caniatâd datblygu neu mewn gorchymyn prynu gorfodol;
 - a yw'r prosiect trafnidiaeth perthnasol wedi'i gynnwys mewn cynnig a geir mewn cais am Orchymyn Deddf Trafnidiaeth a Gwaith, neu mewn cais drafft, at ddibenion Deddf Trafnidiaeth a Gwaith 1992;
 - a yw'r prosiect trafnidiaeth perthnasol wedi'i gynnwys mewn unrhyw Fil gerbron Senedd y DU;
 - penderfyniad a gyhoeddir gan Weinidog ar brosiect trafnidiaeth perthnasol mewn lleoliad penodol neu ei gymeradwyo.

Lle mae anghydfod ynghylch y diffiniad o'r 'cynllun'

193. Mae adran 6D(5) o Ddeddf 1961 yn darparu, os bydd anghytundeb rhwng partïon ynghylch y diffiniad o'r 'cynllun' i'w ddiystyru y gall hyn gael ei benderfynu gan yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) fel cwestiwn ffeithiol, yn ddarostyngedig i'r canlynol:
- Yn gyntaf, 'y cynllun' sydd i'w gymryd gan yr Uwch Dribiwnlys yw'r cynllun sylfaenol y darperir ar ei gyfer gan y ddeddf, neu offeryn awdurdodi arall, oni ddangosir bod y 'cynllun' yn gynllun sy'n fwy o faint na'r cynllun y darperir ar ei gyfer gan yr offeryn awdurdodi hwnnw ond sy'n ei gynnwys.
 - Yn ail, ac eithrio drwy gytundeb neu o dan amgylchiadau arbennig, dim ond os nodwyd y cynllun mwy o faint hwnnw yn yr offeryn awdurdodi a bod unrhyw ddogfennau sydd ar gael ar y cyd ag ef yn darllen gyda'i gilydd y gall yr Uwch Dribiwnlys ganiatáu i'r awdurdod caffael gyflwyno dystiolaeth o gynllun mwy o faint.

Dyddiad prisio perthnasol

194. Mae adran 5A o Ddeddf 1961 yn pennu'r dyddiad ar gyfer prisio'r tir sy'n cael ei gaffael yn orfodol at ddibenion iawndal (y 'dyddiad prisio perthnasol'). Mae hefyd yn pennu y bydd prisiad o'r fath yn seiliedig ar werth ar y farchnad ar y dyddiad prisio ac ar gyflwr y tir perthnasol ac unrhyw strwythurau arno ar y dyddiad hwnnw.
195. Y dyddiad prisio perthnasol yw:
- y dyddiad cael mynediad a meddiannu os yw'r awdurdod caffael wedi cyflwyno hysbysiad i drafod telerau a hysbysiad mynediad; neu
 - y dyddiad breinio os yw'r awdurdod caffael wedi gweithredu datganiad breinio cyffredinol; neu
 - y dyddiad y mae'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) wedi penderfynu ar iawndal os yw'n gynt.

Gall hawlydd gytuno ar iawndal â'r awdurdod caffael ar unrhyw adeg yn unol â darpariaethau adran 3 o Ddeddf 1965.

196. Y dyddiad prisio perthnasol ar gyfer yr holl dir sydd wedi'i gynnwys mewn unrhyw hysbysiad mynediad unigol yw'r dyddiad y bydd yr awdurdod caffael yn meddiannu unrhyw ran o'r tir hwnnw gyntaf (o dan adran 5A(5) o Ddeddf 1961). Mae hyn yn golygu y daw iawndal yn daladwy i'r hawlydd am yr holl safle a gwmpesir gan yr hysbysiad mynediad hwnnw o'r dyddiad hwnnw. Mae gan yr hawlydd yr hawl hefyd i gael llog ar yr iawndal sy'n ddyledus iddo mewn perthynas â gwerth yr holl safle a gwmpesir gan yr hysbysiad mynediad hwnnw o'r dyddiad hwnnw nes bod taliad llawn wedi cael ei wneud (o dan adran 5A(6) o Ddeddf 1961).
197. O dan delerau adran 11 o Ddeddf 1965, mae llog yn daladwy ar y gyfradd a ragnodir o'r dyddiad y mae'r awdurdod caffael yn mynd ar y tir ac yn ei feddiannu nes bod yr iawndal sy'n weddill yn cael ei dalu. Rhagnodir y gyfradd llog bresennol yn Rheoliadau Caffael Tir (Cyfradd Llog ar ôl Mynediad) 1995. Rhagnodir y gyfradd llog bresennol yn Rheoliadau Caffael Tir (Cyfradd Llog ar ôl Mynediad) 1995. Nid yw llog yn cael ei adlogi gan nad yw adran 32 o Ddeddf 1961, na'r rheoliadau a wnaed o dan yr adran honno, yn rhoi unrhyw bŵer i dalu llog ar log, ac nid yw'r naill na'r llall yn cyfeirio at amllder cyfrifo nac yn darparu ar gyfer seibiannau cyfnodol, a fyddai'n hanfodol wrth gyfrifo llog ar sail adlog. Felly, mae'n bwysig bod y dyddiad mynediad yn cael ei gofnodi'n briodol gan yr awdurdod caffael.

Talu iawndal ymlaen llaw

198. Mae'n rhaid i'r awdurdod caffael wneud taliad ymlaen llaw ar gyfrif unrhyw iawndal sy'n ddyledus am gaffael unrhyw fuddiant mewn tir, o dan adran 52 o Ddeddf 1973, os gofynnir am hynny, ac ar yr amod bod yr hawlydd yn darparu digon o wybodaeth. Mae'n rhaid i daliadau ymlaen llaw gael eu cofrestru fel pridiannau tir lleol er mwyn sicrhau na chaiff taliadau eu dyblygu.

199. Y swm sy'n daladwy ymlaen llaw yw:

- 90% o'r swm am iawndal y cytunwyd arno; neu
- 90% o amcangyfrif yr awdurdod caffael o'r iawndal sy'n ddyledus, os yw'r awdurdod caffael yn meddiannu tir cyn y cytunir ar iawndal.

Taliad ymlaen llaw am forgois

200. O dan amgylchiadau penodol, gall hawlydd ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod caffael dalu iawndal ymlaen llaw yn uniongyrchol i'w fenthyciwr morgais. Gall taliadau ymlaen llaw sy'n ymwneud â'r swm sy'n ddyledus i'r benthyciwr morgais gael eu gwneud:

- yn uniongyrchol i'r benthyciwr morgais gyda'i gydsyniad yn unig
- i fwy nag un benthyciwr morgais, os yw buddiant unrhyw fenthyciwr morgais arall y mae ei fuddiant yn cael blaenoriaeth wedi cael ei ryddhau.

201. Mae adran 52ZA o Ddeddf 1973 yn galluogi awdurdod caffael i wneud taliad ymlaen llaw i fenthyciwr morgais hawlydd lle nad yw'r cyfanswm sy'n weddill o dan y morgais yn fwy na 90% o gyfanswm amcangyfrifedig yr iawndal sy'n ddyledus i'r hawlydd.

202. Fel arall, mae adran 52ZB o Ddeddf 1973 yn gymwys lle mae'r cyfanswm yn fwy na 90% o gyfanswm amcangyfrifedig yr iawndal sy'n ddyledus i'r hawlydd.

203. Mae'r amodau sy'n ymwneud â'r ddau fath o daliadau o dan adrannau 52ZA a 52ZB o Ddeddf 1973 yn gymhleth ac, er mwyn diogelu buddiannau pob parti, cynghorir awdurdod caffael i weithio'n agos gyda'r hawlydd a'i fenthyciwr/benthycwyr morgais i benderfynu ar swm y taliad ymlaen llaw sy'n daladwy.

Gwybodaeth y dylai hawlydd ei darparu wrth wneud cais am iawndal gael ei dalu ymlaen llaw

204. Gan fod y swm sy'n daladwy yn 90% o amcangyfrif yr awdurdod caffael o'r iawndal sy'n ddyledus, mae er budd hawlwr pe baent yn darparu gwybodaeth gynnar a llawn i'r awdurdod caffael er mwyn sicrhau bod yr amcangyfrif mor gadarn â phosibl. Dylai awdurdodau caffael annog hawlwr i geisio cyngor proffesiynol mewn perthynas â'u cais am iawndal. Dylent hefyd roi gwybodaeth i hawlwr am y mathau o dystiolaeth y gellir disgwyl iddynt eu darparu i gefnogi eu hawliad am iawndal, gan gynnwys, er enghraifft:

- cofnodion manwl o golledion a chostau yr aed iddynt mewn cysylltiad â chaffael eu heiddo;
- yr holl dystiolaeth ddogfennol ategol berthnasol megis derbynebion, anfonebau a dyfynbrisiau am ffioedd;
- cyfrifon busnes am o leiaf 3 blynedd cyn caffael hyd at ddyddiad yr hawliad;
- cofnod o faint o amser y maent wedi'i dreulio ar faterion sy'n ymwneud â phrynu eu heiddo'n orfodol;
- os nad yw wedi'i darparu eisoes, tystiolaeth o fuddiant yr hawlydd yn y tir.

205. Mae adrannau 52(2) a (2A), a 52ZC(2) o Ddeddf 1973 yn nodi pa wybodaeth y mae'n rhaid i'r hawlydd ei darparu ac yn rhoi 28 diwrnod i'r awdurdod caffael ofyn am ragor o wybodaeth. Gellir gweld ffurflen hawlio enghreifftiol i hawlwyd ei defnyddio wrth hawlio iawndal a/neu daliad ymlaen llaw ar ddiwedd yr adran hon.

Y terfyn amser ar gyfer gwneud a thalu taliad ymlaen llaw

206. Mae adran 52(1) o Ddeddf 1973 yn caniatáu i hawliad am daliad ymlaen llaw gael ei wneud a'i dalu ar unrhyw adeg ar ôl i'r caffaeliad gorfodol gael ei awdurdodi. Fodd bynnag, mae'n rhaid i awdurdod caffael wneud taliad ymlaen llaw o fewn deufis i dderbyn yr hawliad neu ofyn am unrhyw wybodaeth bellach o dan adran 52(2A)(b) neu 52ZC(2), neu'r dyddiad y cyhoeddwyd yr hysbysiad mynediad neu'r dyddiad y gweithredwyd y datganiad breinio cyffredinol, pa un bynnag yw'r diweddaraf.

207. Ceir darpariaeth arbennig, o dan adran 52(1A) a (4) o Ddeddf 1973, lle mae'r caffaeliad gorfodol yn un y mae Deddf Cydgrynhai Cymalau Tiroedd 1845 yn gymwys iddo. Yn yr achosion hyn, ni all yr awdurdod caffael wneud taliad ymlaen llaw os nad yw wedi meddiannu'r tir, ond mae'n rhaid iddo wneud hynny os yw wedi meddiannu'r tir. Mae'n rhaid i'r taliad gael ei wneud cyn diwedd y diwrnod y meddiennir y tir, neu, os yn ddiweddarach, cyn diwedd y cyfnod o ddau fis yn dechrau gyda'r diwrnod y cafodd yr awdurdod gais am y taliad neu unrhyw wybodaeth bellach y gofynnwyd amdani o dan adran 52(2A)(b).

208. Dylai awdurdodau caffael wneud taliadau ymlaen llaw prydlon a digonol gan y gall hyn:

- leihau swm y llog sy'n daladwy yn y pen draw gan yr awdurdod ar unrhyw iawndal sy'n weddill;
- helpu hawlwyd i gael digon o arian i allu gwneud trefniadau adleoli boddhaol.

Anogir awdurdodau caffael i weithredu mewn ffordd gydymdeimladol a manteisio ar yr hyblygrwydd a gynigir gan adran 52(1) o Ddeddf 1973 lle y bo modd.

Lle y gwneir taliad ymlaen llaw ond nid yw'r pryniant gorfodol yn mynd yn ei flaen

209. Mae adran 52AZA o Ddeddf 1973 yn ei gwneud yn ofynnol i hawlydd ad-dalu unrhyw daliad ymlaen llaw os bydd yr hysbysiad i drafod telerau yn cael ei dynnu'n ôl neu'n peidio â chael effaith ar ôl i'r taliad ymlaen llaw gael ei wneud. Os yw person arall wedi caffael holl fuddiant yr hawlydd yn y tir wedi hynny, bydd yn ofynnol i'r olynydd ad-dalu'r taliad ymlaen llaw (ar yr amod iddo gael ei gofrestru fel prydiant tir lleol yn unol ag adran 52(8A) o Ddeddf 1973).

210. Mae adran 52ZE o Ddeddf 1973 yn darparu ar gyfer adennill taliad ymlaen llaw i fenthyciwr morgais os yw'r hysbysiad i drafod telerau wedi cael ei dynnu'n ôl neu os yw'n peidio â chael effaith. O dan yr amgylchiadau hyn, mae'n rhaid i'r hawlydd ad-dalu'r taliad ymlaen llaw oni bai bod rhywun arall wedi caffael buddiant yr hawlydd yn y tir. Yn yr achos hwn, mae'n rhaid i olynydd yr hawlydd wneud yr ad-daliad.

Iawndal lle na chymerir unrhyw dir

211. Yn fras, yr elfennau o iawndal lle na chymerir tir yw:

(a) effeithiad andwyol

(b) hawliadau Rhan 1 o Ddeddf 1973.

(a) *Effeithiad andwyol*

212. Mae effeithiad andwyol lle na chymerir unrhyw dir yn cyfeirio at yr hawl i gael iawndal o dan amgylchiadau penodol lle mae gwerth buddiant mewn tir wedi lleihau o ganlyniad i weithredu gwaith a awdurdodir drwy statud. Nodir egwyddor iawndal am effeithiad andwyol lle na chymerir unrhyw dir yn adran 10 o Ddeddf 1965.

(b) *Hawliadau Rhan 1 o Ddeddf Digollediad Tir 1973*

213. O dan amgylchiadau penodol mae iawndal yn daladwy i berchenogion tir mewn perthynas â dibrisiant gwerth eu tir oherwydd ffactorau ffisegol penodol (sŵn, dirgrynu, aroglau, mygdarth, mwg, goleuadau artiffisial, gollwng hylif neu sylwedd solet ar y tir) a achosir o ganlyniad i ddefnyddio priffordd newydd neu addasedig, maes awyr neu waith cyhoeddus arall (gweler Rhan 1 o Ddeddf 1973).

Mae iawndal o dan Ran I o Ddeddf 1973 yn daladwy ar yr amod nad yw gwerth blynyddol y tir yn fwy na therfyn a ragnodir mewn is-ddeddfwriaeth³⁰.

Hawliadau am iawndal

214. Wrth hawlio iawndal, dylai hawlwyrr sicrhau bod eu ffurflen hawlio neu eu llythyr hawlio, ynghyd ag unrhyw brisiadau ategol, cyfrifiadau neu wybodaeth arall, yn rhoi digon o wybodaeth er mwyn galluogi awdurdodau caffael i ddeall yr hawliad a'r ffordd y caiff ei gefnogi. Gall awdurdod caffael ofyn am ragor o wybodaeth gan hawlydd os cred nad oes ganddo ddigon o wybodaeth am yr hawliad.

215. Dylai partïon sy'n hawlio iawndal sicrhau bod unrhyw gostau y maent yn mynd iddynt mewn perthynas â'r hawliad yn briodol, yn rhesymol ac yn gymesur â natur a chymhlethdod yr hawliad. Dylid cadw cofnodion digonol o'r ffordd yr aed i'r costau er mwyn gallu esbonio a chyfiawnhau eitemau. Dylai partïon fod yn ymwybodol bod gan yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) y pŵer i orchymyn i barti dalu holl gostau cyfeiriad parti arall neu ran ohonynt.

216. Er nad oes unrhyw ffurflen ragnodedig ar gyfer hawliad am iawndal mewn cysylltiad â gorchymyn prynu gorfodol, gellir defnyddio'r ffurflen hawlio enghreifftiol ganlynol³¹ ar gyfer mathau penodol o hawliadau am iawndal sy'n cynnwys prynu tir neu fuddiannau'n orfodol a/neu ei feddiannu dros dro.

³⁰ Rhagnodir y terfyn gwerth blynyddol presennol yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Darpariaethau Malltod) (Cymru) 2019.

³¹ Unwaith y bydd fersiwn derfynol y Cylchlythyr hwn wedi'i chyhoeddi, bydd y ffurflen hawlio enghreifftiol ar gael fel dogfen ar wahân ar wefan Llywodraeth Cymru.

“Hawliad am iawndal am gaffael neu feddiannu tir

Gellir defnyddio'r ffurflen hawlio enghreifftiol hon i ddarparu'r wybodaeth angenrheidiol:

am hawliad am iawndal am gaffael tir neu fuddiannau'n orfodol a / neu ei feddiannu dros dro; a/neu,

wrth gymhwyso taliadau ymlaen llaw, p'un a yw cyn neu ar ôl meddiannu tir, yn unol ag [adran 52 o Ddeddf Digollediad Tir 1973](#) (fel y'i diwygiwyd).

Darllenwch y Nodiadau cyn llenwi'r ffurflen hon.

***mewn perthynas â**

(Rhowch deitl yr offeryn sy'n awdurdodi'r awdurdod caffael)

***Ar gyfer caffael gorfodol /meddiannu dros dro**

(Dileer yr un nad yw'n gymwys)

***Awdurdod caffael.....**

***Cyfeiriad tir/eiddo i'w gaffael.....**

.....

.....

*(*I'w gwblhau gan yr awdurdod caffael)*

Pan fydd y ffurflen hon wedi'i chwblhau dylid ei dychwelyd ynghyd â'r holl gynlluniau a dogfennau ategol mor fuan â phosibl ac o fewn 21 diwrnod i gyflwyno hysbysiad i drafod telerau mewn perthynas â'ch tir at:

(Bydd yr awdurdod caffael yn nodi'r cyfeiriad)

Neu e-bostio:

(Bydd yr awdurdod caffael yn nodi cyfeiriad e-bost)

Nodiadau esboniadol

Os yw awdurdod sy'n meddu ar bwerau prynu gorfodol (“awdurdod caffael”) wedi anfon y ffurflen hon atoch, mae'r cynllun a atodir i'r hysbysiad yn nodi'r awdurdodiad perthnasol i gaffael tir yn orfodol yn dangos hyd a lled y tir i'w gaffael (neu mewn perthynas â'i feddiannu dros dro) yr ydych yn credu bod gennych fuddiant mewn perthynas ag ef.

Os hoffech hawlio iawndal mewn perthynas â'r tir a nodwyd yn yr hysbysiad/ar y cynllun, dylech ateb y cwestiynau yn y ffurflen hon a darparu'r ddogfennaeth y gofynnwyd amdani er mwyn cefnogi'r hawliad am iawndal.

Os nad oes gennych fuddiant yn yr holl dir a nodwyd, a wnewch chi:

- 1) Nodi ar y cynllun a atodir (neu ar gopi) hyd a lled y tir y mae gennych fuddiant ynddo.
- 2) Gwnewch yn siwr eich bod yn amgáu:
copi o'ch cynllun(iau) teitl os ydych yn berchen ar y rhydd-ddaliad, neu,
gopi o gynllun eich prydles os ydych yn meddiannu'r eiddo o dan brydles,
neu,
gopi o gynllun yn dangos yr ardal o dir rydych yn ei meddiannu os ydych yn ei feddiannu o dan ryw drefniant arall.
- 3) Atebwch y cwestiynau mewn perthynas â'r tir rydych yn berchen arno a/neu'n ei feddiannu.

Os gwneir cais am i iawndal am gaffael tir yn orfodol gael ei dalu ymlaen llaw, mae [adran 52 o Ddeddf Digollediad Tir 1973](#) (fel y'i diwygiwyd) yn ei gwneud yn ofynnol i'r cais gael ei ategu gan y wybodaeth y gall yr awdurdod caffael yn rhesymol ofyn amdani er mwyn amcangyfrif swm yr iawndal sy'n ddyledus.

Dylech ateb pob cwestiwn sy'n berthnasol i'ch hawliad mor llawn a chywir â phosibl a darparu copïau o'r holl ddogfennaeth y gofynnwyd amdani yn y ffurflen hon.

Lle mae gwybodaeth yn anghyflawn neu'n aneglur, efallai na fydd yr awdurdod caffael yn gallu gwneud asesiad priodol o unrhyw iawndal sydd i'w dalu ymlaen llaw i chi. Yn yr achos hwn, bydd yr awdurdod caffael yn eich hysbysu pa wybodaeth ychwanegol sydd ei hangen arno.

Lle mae unrhyw swm a hawlir wedi cael ei amcangyfrif, mae'n rhaid nodi hyn yn glir wrth ymyl y swm perthnasol.

1	Enw llawn yr hawlydd fel y'i nodwyd ar y teitl neu'r brydles gofrestredig (lle mae un yn bodoli)	
2	Enw masnach (os yw'n wahanol i 1 uchod)	
3	A ydych wedi cyfarwyddo cyfreithiwr, syrfëwr neu berson arall i'ch cynghori, neu a ydych yn bwriadu gwneud hynny, neu a ydych yn bwriadu ymdrin â'r mater hwn eich hun.	☐ Cyfreithiwr / ☐ Syrfëwr / ☐ Arall ☒ Fi fy Hun (Dewiswch yr un sy'n gymwys) Os nodwyd cyfreithiwr/syrfëwr/arall ewch i 3a. Os nodwyd eich hun, ewch i 3b
3a	Enw'r cyfreithiwr/syrfëwr/arall ar gyfer gohebiaeth sy'n ymwneud â'r mater hwn	Enw'r cwmni: Cyfeiriad post:

		Enw cyswllt: Cyfeiriad e-bost: Ffôn:
3b	Manylion eich cyfeiriad ar gyfer gohebiaeth yn y dyfodol sy'n ymwneud â'r mater hwn	Cyfeiriad post: Cyfeiriad e-bost: Ffôn:
4	A oes gennych forgais neu drefniant benthyciad arall i brynu eich buddiant yn yr eiddo lle mae swm yn weddill.	☐ Oes / ☐ Nac oes (<i>Dewiswch yr un sy'n gymwys</i>) Os 'oes' ewch i 4a. Os 'nac oes', ewch i 5 DS: Os oes gennych reswm dros gredu y bydd gwerth yr eiddo ar y farchnad yn annigonol i chi ad-dalu'r morgais presennol yn llawn, mae'n rhaid i chi hysbysu'ch benthyciwr morgais a'r awdurdod caffael cyn gynted ag y bo modd.
4a	Enw'r benthyciwr Cyfeiriad cyswllt y benthyciwr Cyfeirnod neu rif rôl y benthyciwr Amcangyfrif o'r swm sy'n weddill	 £
5	Os oes gennych fuddiant mewn tir arall sy'n gyffiniol â'r tir ar y cynllun a atodir, neu yn gyfagos iddo, darparwch gynllun sy'n nodi'r tir ychwanegol rydych yn berchen arno. Cadarnhewch y buddiant sydd gennych yn y tir cyfagos hwn: Rhydd-ddaliad/Lesddaliad (<i>Rhowch gylch o amgylch yr un sy'n gymwys</i>)	
6	A ydych yn berchen ar fuddiant rhydd-ddaliadol neu lesddaliadol yn y tir sydd i'w gaffael	☐ Ydw / ☐ Na i'r ddau (<i>Dewiswch yr un sy'n gymwys</i>) Os ydych yn berchen ar y rhydd-ddaliad, ewch i ADRAN A ac atebwch y cwestiynau yno, yna ewch i ADRAN CH . Os ydych yn berchen ar lesddaliad, ewch i ADRAN B ac atebwch y cwestiynau yno, yna ewch i ADRAN CH . Os mai Na i'r ddau yw'r ateb, ewch i ADRAN C ac atebwch y cwestiynau yno, yna ewch i

		ADRAN CH. Os oes gennych unrhyw hawliau dros dir neu gyfamodau cyfyngu y bydd caffael neu feddiannu dros dro yn ymyrryd â hwy, ewch i ADRAN D. Os yw eich tir yn cael ei feddiannu dros dro, ewch i ADRAN DD.
	ADRAN A – RHYDD-DDALIAD	
7	Os ydych yn berchen ar y buddiant rhydd-ddaliadol	Rhowch eich rhif teitl cofrestredig (os yw'n hysbys)..... Os nad ydych yn gwybod beth yw eich rhif teitl cofrestredig, rhowch gopi o'ch teitl a chynllun (sydd ar gael gan eich cyfreithiwr y caiff ei gostau rhesymol eu had-dalu os gallwch hawlio iawndal) neu drwy lawrlwytho gan Gofrestrfa Dir EM os yw eich teitl wedi'i gofrestru.
8	Os ydych yn berchen ar y buddiant rhydd-ddaliadol ac wedi rhoi hawl meddiannu (megis prydles, tenantiaeth neu drefniant arall) i unrhyw un arall	Rhowch gopi o unrhyw brydles neu gytundeb ysgrifenedig arall, lle rydych wedi rhoi hawl meddiannu i rywun arall ynghyd ag unrhyw restr gysylltiedig o amodau, memorandwm sy'n ymwneud ag adolygu'r rhent, addasiadau ayb. Cadarnhewch faint yr adnau rhent a ddelir gennych £..... Cadarnhewch faint o rent a delir i chi ar hyn o bryd £..... Rhowch gopi o unrhyw hysbysiad sy'n ymwneud â'r brydles rydych wedi'i chyflwyno i'ch tenant, y mae effaith yr hysbysiad yn parhau o hyd (e.e. hysbysiad terfynu, hysbysiad o dan adran 25 o Ddeddf Landlord a Tenant 1954 ayb) a chopi o unrhyw hysbysiad a gyflwynwyd i chi gan eich tenant (e.e. hysbysiad terfynu, hysbysiad o dan adran 26 o Ddeddf Landlord a Tenant 1954 ayb).

		Os nad oes prydles na chytundeb ysgrifenedig, rhowch gynllun sy'n dangos yr ardal a feddiennir gan unrhyw drydydd parti a nodwch: Enw'r meddiannydd a chyfeiriad cyswllt (os yw'n wahanol i'r uchod): P'un a yw'r tir wedi'i rannu ag unrhyw barti arall; os felly, rhowch fanylion cyswllt: Y dyddiad y dechreuodd y trefniant: Y rhent presennol sy'n daladwy: Y dyddiad y daw'r rhent uchod yn daladwy: Y dyddiad y daw'r trefniant i ben: Os oes cysylltiad neu berthynas rhyngoch chi fel rhydd-ddeiliad ac unrhyw feddiannydd, ac eithrio drwy ba drefniant bynnag a luniwyd gennych, rhowch fanylion y berthynas ayb.
9	Lle na nodir y canlynol ar y copi o'ch teitl rhydd-ddaliadol a ddarparwyd gennych, rhowch fanylion unrhyw un o'r rhain, gan ddefnyddio darn o bapur ar wahân	i) Eithriadau cloddiau a mwynau sy'n bodoli eisoes ac unrhyw eithriadau eraill ii) Hawliau Arglwydd y Faenor i fwynau a hawliau hela a hawliau eraill ac enwau a chyfeiriadau'r Arglwydd a'r Stiward (os mai eiddo copi-ddaliad ydoedd gynt). iii) Unrhyw hawliau tramwy cyhoeddus neu breifat neu unrhyw hawliau neu freintiau cyhoeddus neu breifat sy'n effeithio ar yr eiddo iv) Cyfamodau a chyfyngiadau presennol sy'n effeithio ar yr eiddo v) Rhent yd sy'n daladwy vi) Rhwymedigaeth i atgyweirio cangell unrhyw Eglwys vii) Cyfraddau draenio tir sy'n daladwy iii) Taliadau rhent blynyddol a threuliau
10	Rhowch fanylion: Unrhyw Hysbysiadau gan awdurdod cyhoeddus neu leol sy'n effeithio ar yr eiddo.	

	Unrhyw briodiannau statudol sy'n effeithio ar yr eiddo e.e. o dan Ddeddfau Cynllunio Gwlad a Thref, Deddfau Gwaith Stryd Preifat neu Ddeddf Priffyrdd 1980.	
11	Rhowch fanylion unrhyw hawl weddilliol i gael iawndal am wrthod rhoi caniatâd cynllunio, ei roi'n amodol, ei ddiddymu neu ei addasu (adran 12 o Ddeddf Digollediad Tir 1961).	
12	Rhowch fanylion unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud â'r eiddo sydd heb ei weithredu a/neu sydd wedi'i weithredu'n rhannol.	
	ADRAN B - LESDDALIAD	
13	Os ydych yn berchen ar fuddiant lesddaliadol	Rhowch gopi o'ch prydles a chopi lliw o unrhyw gynllun prydles.
14	Os ydych wedi rhoi hawl meddiannu i unrhyw un arall drwy isbrydles, trwydded neu drefniant arall.	Rhowch gopi o unrhyw brydles, neu gytundeb ysgrifenedig arall, lle rydych wedi rhoi hawl meddiannu i rywun arall. Os nad oes cytundeb ysgrifenedig, rhowch gynllun sy'n dangos yr ardal sydd wedi'i gosod a nodwch: Enw'r meddiannydd a chyfeiriad cyswllt (os yw'n wahanol i'r uchod): Y dyddiad y dechreuodd y trefniant: Y rhent presennol sy'n daladwy: Y dyddiad y daw'r rhent uchod yn daladwy: Y dyddiad y daw'r trefniant i ben: Os oes cysylltiad neu berthynas rhyngoch chi fel lesddeiliad ac unrhyw feddiannydd, ac eithrio drwy ba drefniant bynnag a luniwyd gennych, rhowch fanylion y berthynas ayb.
15	Rhowch fanylion: unrhyw Hysbysiadau gan awdurdod cyhoeddus neu leol sy'n effeithio ar yr eiddo Unrhyw briodiannau statudol sy'n effeithio ar yr eiddo e.e. o dan Ddeddfau Cynllunio Gwlad a Thref, Deddfau Gwaith Stryd Preifat neu Ddeddf Priffyrdd 1980	

16	Rhowch fanylion unrhyw hawl weddilliol i gael iawndal am wrthod rhoi caniatâd cynllunio, ei roi'n amodol, ei ddiddymu neu ei addasu (adran 12 o Ddeddf Digollediad Tir 1961)	
17	Rhowch fanylion unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n ymwneud â'r eiddo sydd heb ei weithredu a/neu sydd wedi'i weithredu'n rhannol	
	ADRAN C – BUDDIANT ARALL	
18	Os nad ydych yn berchen ar y buddiant rhydd-ddaliadol nac yn meddiannu o dan brydles neu gytundeb ysgrifenedig arall	Ar ddarn o bapur ar wahân, nodwch union amgylchiadau eich meddiannaeth mor fanwl â phosibl a thrwy ba hawl rydych o'r farn bod gennych hawl i feddiannu'r tir a'r eiddo yn y cyfeiriad hwn. Os oes cysylltiad neu berthynas rhyngoch chi fel meddiannydd a'ch landlord, ac eithrio drwy ba drefniant bynnag a luniwyd gennych, rhowch fanylion y berthynas ayb.
	ADRAN CH – CAFFAEL	
19	A yw'r hawlydd yn gallu adennill TAW yn llawn: ☐ Ydy / ☐ Nac ydy (<i>Dewiswch yr un sy'n gymwys</i>) Os 'Nac ydy', a all yr hawlydd adennill TAW yn rhannol: ☐ Gall / ☐ Na all (<i>Dewiswch yr un sy'n gymwys</i>) Os 'Gall', rhowch dystiolaeth (e.e. tystysgrif cyfrifydd) i ddangos pa ganran o TAW y gellir ei hadennill fel arfer	
20	A fydd gwerthu'r buddiant yn y tir yn agored i TAW? ☐ Bydd / ☐ Na fydd (<i>Dewiswch yr un sy'n gymwys</i>) Os 'Bydd', rhowch gopi o gydnabyddiaeth CThEM o'r opsiwn i drethu.	

21	Manylion yr hawliad: DS O dan y gyfraith mae'n ofynnol i chi roi prisiad manwl llawn Dylech gynnwys manylion llawn unrhyw dystiolaeth gymaradwy y dibynnir arni i gefnogi'r prisiad er mwyn cefnogi'ch hawliad am iawndal. Atodwch hon fel dogfen ar wahân ond rhowch y ffigurau unigol yn gryno isod Am werth buddiant yr hawlydd £ Am hollti/effeithiad andwyol ar dir arall yr hawlydd £ Am aflonyddu (Rhowch y manylion y gofynnir amdanynt yn 22) £ Am hawddfreintiau ayb £ Taliad colli cartref £ Taliad sylfaenol am golled £ Taliad am golled i feddiannydd £ Cyfanswm gros yr hawliad £ Pa swm, os o gwbl, sydd i'w ddidynnu o ran gwelliant £
22	Os hawliwyd swm am aflonyddu neu os bwriedir gwneud hynny, rhowch: Gopïau o unrhyw amcangyfrifon/dyfnbrisiau/costau yr aed iddynt eisoes i symud sydd ar gael neu gostau eraill sy'n gysylltiedig â symud i eiddo amgen. Yn achos busnes lle mae'n debygol y bydd y busnes yn cau, copïau o unrhyw amcangyfrifon/dyfnbrisiau am gostau ayb sy'n gysylltiedig â chau'r busnes sydd ar gael. Yn achos busnes lle mae'n bosibl y gallai hawliad am golli elw (naill dros dro neu'n barhaol) gael ei wneud ar unrhyw adeg yn y dyfodol, copïau o'r cyfrifon llawn (gan gynnwys y tudalennau Elw a Cholled manwl) ar gyfer y tair blwyddyn gyfrifyddu ddiwethaf sydd wedi'u cyflwyno i CThEM at ddibenion trethiant.
23	Os ydych yn hawlio iawndal mewn perthynas â chaffael tir yn orfodol ac nad ydych wedi gwneud cais eto am i iawndal gael ei dalu ymlaen llaw, a ydych am i'r hawliad hwn gael ei dderbyn hefyd fel cais ffurfiol am Daliad Ymlaen Llaw. ☐ Ydw / ☐ Nac ydw (Dewiswch yr un sy'n gymwys)
	ADRAN D – YMYRRYD Â HAWLIAU DROS DIR AYB
24	Os hawliwyd swm am golled neu niwed/difrod a achoswyd drwy ymyrryd ag unrhyw hawl dros dir neu unrhyw gyfamod cyfyngu neu os bwriedir gwneud hynny, rhowch:

	Gopïau o unrhyw amcangyfrifon/dyfyndbrisiau/costau yr aed iddynt eisoes neu y byddir yn mynd iddynt sydd ar gael.
	ADRAN DD – MEDDIANT DROS DRO
25	Os hawliwyd swm am golled neu niwed/difrod a achoswyd gan feddiannaeth dros dro neu os bwriedir gwneud hynny, rhowch: Gopïau o unrhyw amcangyfrifon/dyfyndbrisiau/costau yr aed iddynt eisoes neu y byddir yn mynd iddynt sydd ar gael.

Dyddiad:.....

Llofnodwyd gan neu ar ran yr Hawlydd:.....
.....

Os nas llofnodwyd gan yr Hawlydd, nodwch ym mha rinwedd y'i llofnodwyd:.....
.....

Enw a Chyfeiriad y Llofnodwr (*os ydynt yn wahanol i'r ateb yn C3a*):.....
.....
.....

Noder:

Er mwyn cael taliad ymlaen llaw, dylid darparu cymaint o wybodaeth â phosibl er mwyn sicrhau bod yr awdurdod caffael yn cael pob cyfle i wneud asesiad priodol o swm unrhyw daliad ymlaen llaw sy'n ddyledus.

Os nad oes unrhyw ddarn o wybodaeth angenrheidiol ar gael ar adeg dychwelyd y ffurflen hon, a wnewch chi sicrhau ei bod yn cael ei darparu i'r awdurdod caffael cyn gynted ag y bydd ar gael oherwydd yna gallai taliad ymlaen llaw arall o'r iawndal sy'n ddyledus fod yn daladwy."

Anghydfodau ynghylch hawliadau am iawndal: Cyfeiriadau at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)

217. Yn niffyg cytundeb rhwng awdurdod caffael a hawlydd ynghylch hawliad am iawndal, gellir cyfeirio'r achos at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)³². Cyn cyfeirio achos, dylai'r hawlydd a'r awdurdod caffael fod wedi:
- cyfnewid digon o wybodaeth i ddeall safbwyntiau ei gilydd;
 - trafod safbwyntiau ei gilydd yn drwyadl ac yn adeiladol;
 - ceisio cyfyngu ar y materion y byddai'n rhaid i'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) benderfynu arnynt pe bai'r achos yn cael ei gyfeirio ato;
 - ystyried defnyddio technegau amgen o ddatrys anghydfod er mwyn osgoi cyfeirio'r achos neu benderfynu ar rai o'r materion y byddai'n rhaid i'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) fel arall benderfynu arnynt.

Disgwylir i awdurdodau caffael, hyd y gellir, roi gwybodaeth ddigonol i hawlwyf am:

- y weithdrefn berthnasol i hawlio iawndal (gan gynnwys p'un a oes unrhyw ofynion statudol neu derfynau amser a ph'un a oes unrhyw fodel a ragnodwyd neu ffurf a awgrymwyd ar gyfer gwneud hawliad);
 - y cyngor proffesiynol sydd ar gael i'w helpu i hawlio iawndal a darparu'r dystiolaeth angenrheidiol;
 - p'un a fydd unrhyw ffioedd proffesiynol y gellir mynd iddynt mewn perthynas â hawlio iawndal yn cael eu had-dalu, sut a phryd;
 - pwysigrwydd cadw cofnodion priodol er mwyn cadarnhau hawliad am iawndal.
218. Cyn cyfeirio achos, dylai'r parti sy'n bwriadu ei gyfeirio gysylltu â'r parti arall yn ysgrifenedig er mwyn:
- hysbysu'r parti arall o'i fwriad i gyfeirio achos;
 - crynhoi'r materion y cytunwyd rhwng y partïon;
 - crynhoi'r materion sy'n weddill yn yr anghydfod rhwng y partïon;
 - rhoi cyfle i'r parti arall ymateb i'r materion sy'n weddill.
219. Ni ddylid cyfeirio achos yn gynamserol pan fydd y materion sy'n weddill yn parhau i gael eu hystyried er mwyn torri'r anghydfod oni bai bod gofyniad i gydymffurfio â therfyn amser statudol mewn perthynas â hawliad am iawndal.

³² Rheolau Gweithdrefn yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) 2010 (fel y'u diwygiwyd) sy'n llywodraethu'r ymarfer a'r weithdrefn i'w dilyn yn yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd).

Rhan 2 – Pwerau galluogi prynu gorfodol

Adran A – Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 226 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Awdurdodau caffael priodol

1. O dan adran 226 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref ("Deddf 1990") gall yr awdurdodau canlynol (sy'n cael eu dosbarthu'n "awdurdodau lleol" at ddibenion yr adran honno) gaffael tir yn orfodol at ddibenion datblygu a dibenion cynllunio eraill fel y'u diffiniwyd yn adran 246(1) o Ddeddf 1990:

- cyngorau sir neu fwrdeistref sirol³³;
- byrddau cydgynllunio³⁴; neu
- awdurdodau parciau cenedlaethol³⁵.

Cyfeirir at y rhain ar y cyd yn yr Atodiad hwn fel "awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio".

Pŵer adran 226

Diben pŵer adran 226

2. Bwriedir i'r pŵer i gaffael tir yn orfodol yn adran 226 roi adnodd cadarnhaol i helpu awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio i gydgasglu tir lle y bo angen er mwyn cwblhau gweithredu cynigion mewn cynlluniau datblygu neu lle ceir cyfiawnhad cynllunio cadarn dros ddefnyddio'r pŵer. Mynegir pŵer adran 226 yn gyffredinol ac felly gellir ei ddefnyddio i gydgasglu tir ar gyfer cynlluniau adfywio a chynlluniau eraill lle mae'r amrywiaeth o weithgareddau neu ddibenion arfaethedig yn golygu na fyddai unrhyw bŵer prynu gorfodol penodol unigol yn briodol. Dim ond pan fo achos cymhellol er budd y cyhoedd y dylid gwneud gorchymyn prynu gorfodol. Y ffactorau y dylai awdurdodau caffael ymdrin â hwy wrth benderfynu p'un a ddylid caffael safle sydd wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad mewn cynllun datblygu mabwysiedig ai peidio yw:
 - A yw'r cynllun datblygu yn gyffredol?
 - Pam nad yw perchennog y tir wedi cyflwyno'r safle?
 - A allai'r awdurdod lleol wneud unrhyw beth i sicrhau datblygiad y safle heblaw am wneud gorchymyn prynu gorfodol?
 - Beth yw'r goblygiadau os na chaiff y safle ei ddatblygu?
 - A oes unrhyw ddatblygwyr priodol a fyddai'n prynu tir oddi wrth y cyngor ar ôl iddo gael ei gaffael yn orfodol, ac yna'i ddatblygu mewn modd amserol? Os oes rhai, dylai awdurdodau caffael dderbyn, ar ffurf enillion o werthu'r tir, swm sy'n cyfateb i'w werth ar y farchnad. Fel y cyfryw, gall y gost fwyaf

³³ Adran 226(8) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

³⁴ adran 244(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

³⁵ adran 244A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

sylweddol sy'n gysylltiedig â gorchymyn prynu gorfodol, sef yr elfen gwerth marchnad o'r iawndal statudol, ei hadennill i raddau helaeth. Mae hyn yn golygu y byddai ond angen i awdurdodau caffael gyllidebu ar gyfer costau cyfreithiol a gweinyddol gwirioneddol gwneud y gorchymyn prynu gorfodol ac ar gyfer yr eitemau hynny o iawndal sy'n ychwanegol at y gwerth ar y farchnad h.y. taliadau am aflonyddu, colli cartref neu hollti/effeithiad andwyol. Byddai'n fuddiol i awdurdodau caffael pe baent yn ceisio cytundebau â datblygwyr er mwyn iddynt dalu am y costau hyn sy'n gysylltiedig â phroses y gorchymyn prynu gorfodol cyn cychwyn y broses prynu gorfodol.

3. Ni ddylid defnyddio pŵer adran 226 yn lle pwerau galluogi³⁶ eraill. Dylai'r datganiad o resymau a gyflwynir ar y cyd â gorchymyn prynu gorfodol nodi'n glir y cyfiawnhad dros ddefnyddio pŵer adran 226. Yn benodol, gall Gweinidogion Cymru wrthod cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol os ydynt o'r farn bod y pŵer cyffredinol hwn yn cael ei ddefnyddio neu y bydd yn cael ei ddefnyddio i rwystro neu wrthdroi bwriad Senedd y DU drwy geisio caffael tir at ddiben a oedd wedi'i eithrio'n benodol o bŵer penodol.
4. Wrth baratoi a chyflwyno gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 226, dylai awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio roi sylw i'r cyngor cyffredinol yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn, gan gynnwys y canllawiau ar ofynion cynllunio a'r cyfiawnhad dros wneud y gorchymyn.

Defnyddio pŵer adran 226

5. Gellir defnyddio'r pŵer caffael gorfodol yn adran 226 yn y ffyrdd canlynol:
 - a) mae adran 226(1)(a) yn galluogi awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio i gaffael tir yn ei hardal os yw o'r farn y bydd yn hwyluso datblygiad³⁷, ailddatblygiad neu welliant³⁸ ar y tir sy'n cael ei gaffael neu mewn perthynas ag ef, ac nad yw'n sicr y bydd yn gallu ei gaffael drwy gytundeb. Mae cyfyngiadau ar bŵer adran 226(1)(a) a rhoddir canllawiau pellach ym mharagraffau 10 - 11 isod.

³⁶E.e adran 164 o Ddeddf Iechyd y Cyhoedd 1875, adran 89 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949, adran 19 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976, adran 239 o Ddeddf Prifffyrdd 1980, neu adran 17 o Ddeddf Tai 1985. Mewn perthynas â'r olaf, gweler hefyd baragraff 7 o Adran B yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn, sy'n esbonio pan fydd tir ar gyfer datblygiad tai yn cael ei gydgasglu o dan bwerau cynllunio, bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi sylw i'r polisïau a nodir yn Adran B yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.

³⁷O dan adran 336(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, mae i ddatblygiad yr ystyr a roddir yn adran 55 (gan gynnwys unrhyw reolaethau arbennig a roddir drwy gyfarwyddyd mewn perthynas â dymchwel ac ailddatblygu (gweler Cylchlythyr 31?95 y Swyddfa Gymreig: "Rheolaethau Cynllunio dros Dymchwel).

³⁸ Gallai gwelliant yn y cyd-destun hwn gynnwys mân addasiad ym mhatrwm strydoedd neu ddarparu gofod ar gyfer mynediad i gerbydau a pharcio.

- b) Mae adran 226(1)(b) yn caniatáu i awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio, os ydynt wedi'u hawdurdodi, gaffael tir yn eu hardal sydd ei angen at ddiben y mae angen ei gyflawni er mwyn cynllunio'n briodol ardal lle mae'r tir wedi'i leoli. Gall y pŵer hwn fod yn un eang ei gwmpas. Bwriedir iddo gael ei ddefnyddio'n bennaf i gaffael tir nad oes ei angen ar gyfer datblygiad, ailddatblygiad neu welliant, nac fel rhan o gynllun o'r fath. Gallai fod yn briodol, er enghraifft, lle mae awdurdod caffael yn dymuno:
- (i) diogelu tir at ddatblygiad yn y dyfodol;
 - (ii) darparu tir mynediad neu amwynder nad oes angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer o bosibl ac sy'n rhan o gynllun sydd eisoes wedi'i gymeradwyo;
 - (iii) sicrhau ei fod yn bodloni rhwymedigaeth gytundebol i sicrhau meddiant gwag eiddo yn unol â rhaglen y cytunwyd arni; neu
 - (iv) sicrhau y caiff tir ei wella drwy ddatblygiad pan fydd seilwaith yn ei le.
- c) Mae adran 226(3) yn darparu y gall gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan naill ai adran 226(1)(a) neu (b) hefyd ddarparu ar gyfer prynu'n orfodol
- (i) unrhyw dir cyffiniol sydd ei angen er mwyn gwneud gwaith i hwyluso'r broses o ddatblygu neu ddefnyddio'r prif dir; neu
 - (ii) tir i'w gyfnewid am unrhyw ran o'r prif dir sy'n rhan o gomin neu fan agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae.

Felly, mae'n rhaid i awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio ac sy'n bwriadu caffael tir at y naill ddiben neu'r llall (a amlinellir ym mharagraff 5(c)) yng nghyswllt caffael tir o dan adran 226(1)(a) neu (b) bennu'r pŵer caffael adran 226(3) a'r diben priodol yn yr un gorchymyn.

- ch) Mae adran 226(4) yn darparu y gall awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio arfer ei bwerau prynu gorfodol o dan adran 226(1)(a) neu (b) neu (3), p'un a yw'n bwriadu cyflawni gweithgarwch neu ddiben a grybwyllir yn yr isadrannau hynny ai peidio.
6. Mynegir y pŵer caffael gorfodol yn adran 226 fel dewisiadau amgen yn y ddeddfwriaeth h.y. 226(1)(a) neu 226(1)(b). Mae Gweinidogion Cymru o'r farn y dylai gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan adran 226(1) gael ei fynegi ar y telerau yn naill ai 226(1)(a) neu 226(1)(b). Dylai'r gorchymyn prynu gorfodol nodi'n glir pa bŵer sy'n cael ei arfer, gan ddyfynnu geiriad 226(1)(a) neu 226(1)(b) fel y bo'n briodol fel rhan o'r disgrifiad o'r hyn a fwriedir.

Penderfynu p'un a ddylid cadarnhau gorchymynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 226: adran 245 o Ddeddf 1990

7. Mae adran 245(1) yn rhoi'r hawl i Weinidogion Cymru ddiystyru gwrthwynebiadau i orchymynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 226 o Ddeddf 1990 sydd, yn eu barn hwy, yn gyfystyr â gwrthwynebiad i ddarpariaethau cynllun datblygu.

Adran 226 a chaffael buddiannau yn nhir y Goron yn orfodol

8. Mae adrannau 226(2A) a 293 o Ddeddf 1990 yn gymwys lle mae awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio yn bwriadu caffael tir yn orfodol o dan adran 226 y mae gan y Goron fuddiant ynddo. Ni ellir caffael buddiant y Goron yn orfodol o dan adran 226, ond gellir caffael buddiant mewn tir a ddelir fel arall gan neu ar ran y Goron gyda chytundeb y corff priodol. Gallai hyn godi, er enghraifft, lle y gall un o adrannau'r llywodraeth sy'n dal buddiant rhydd-ddaliadol mewn tir penodol gytuno y gellir caffael buddiant llai, prydles neu hawl tramwy efallai, yn orfodol ac y gall y buddiant hwnnw gael ei gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol. Rhoddir rhagor o gyngor ar brynu buddiannau yn nhir y Goron yn Adran K yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.

Adran 226(1)(a)

9. Mae adran 226(1)(a) yn galluogi awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio i gaffael tir yn ei ardal os yw o'r farn y bydd yn hwyluso datblygiad, ailddatblygiad neu welliant ar y tir sy'n cael ei gaffael neu mewn perthynas ag ef, ac nad yw'n sicr y bydd yn gallu ei gaffael drwy gytundeb.

Gellir defnyddio'r pŵer eang hwn i gaffael tir at amrywiaeth o ddibenion cynllunio megis:

- ailddatblygu canol tref neu gynlluniau adfywio cynhwysfawr eraill y mae'r awdurdod yn dymuno cydgasglu nifer o eiddo unigol neu ardaloedd o dir ar ei gyfer;
- cynlluniau adfywio a arweinir gan dai, gan gynnwys lle mae'r awdurdod caffael yn dymuno cydgasglu nifer o ardaloedd o dir (gweler Adran B yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn am gyngor ar orchmynion prynu gorfodol ar gyfer datblygu, a chaffael, tai y mae'n rhaid iddo wella'r stoc dai boed hynny o ran nifer neu ansawdd);
- asedau cymunedol yn dilyn cais gan y gymuned;
- adeiladau rhestredig sydd i'w hadfywio h.y. eu hadfer yn hytrach na'u gwarchod (gweler Adran G yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn am gyngor ar orchmynion prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio sy'n anelu at warchod adeiladau); neu
- priffyrdd fel rhan o gynlluniau adfywio defnydd cymysg ehangach (gweler Adran F yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn am gyngor ar orchmynion prynu gorfodol yn benodol at ddibenion priffyrdd).

Nid oes angen i'r cynllun datblygu, ailddatblygu neu wella, y mae angen caffael y tir ar ei gyfer, ddigwydd ar y tir hwnnw o reidrwydd ar yr amod y gellir dangos ei bod yn hanfodol ei gaffael er mwyn rhoi'r cynllun ar waith yn llwyddiannus. Gallai hyn fod yn berthnasol, er enghraifft, mewn ardal lle ceir galw isel am dai lle y gallai eiddo fod yn cael ei ddileu er mwyn hwyluso tai cyfnewid yn rhywle arall yn yr un gymuned. Hefyd, mewn ardaloedd sy'n agored i berygl llifogydd a allai beryglu cynaliadwyedd hirdymor cymuned, gallai caffael tir helpu i gyflwyno cynllun lliniaru llifogydd yn gynt. Yn yr un modd, gallai caffael tir helpu i adfer tir halogedig.

Cyfyngiadau pŵer adran 226(1)(a)

10. Mae'r pŵer eang yn adran 226(1)(a) yn ddarostyngedig i'r cyfyngiad o dan adran 226(1A) o Ddeddf 1990. Mae hwn yn darparu bod yn rhaid i awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio beidio ag arfer y pŵer o dan adran 226(1)(a) oni bai ei fod o'r farn bod datblygu, ailddatblygu neu wella'r tir sy'n cael ei gaffael yn debygol o gyfrannu at hybu neu wella lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yr ardal y mae gan yr awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio gyfrifoldeb gweinyddol drosti. Felly, bydd angen i'r awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio allu dangos y bydd y diben dros gaffael y tir yn cyfrannu at les ei ardal. Mae hyn yn caniatáu i awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio ddatblygu rôl ehangach a mwy arloesol i ymateb yn well i anghenion ei gymuned.
11. Nid yw'r budd sy'n deillio o arfer pŵer adran 226(1)(a) wedi'i gyfyngu i'r ardal sy'n destun y gorchymyn prynu gorfodol, am fod y cysyniad yn cael ei gymhwyso at les ardal gyfan yr awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio (neu unrhyw ran ohoni). Mae hyn yn galluogi awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio i wneud unrhyw beth, yn eu barn hwy, sy'n debygol o ddod â buddiannau lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol i ardal ehangach. Yn ymarferol, diben adran 226(1A) yw ehangu'r materion y mae'n rhaid i awdurdod caffael eu hystyried wrth benderfynu p'un a ddylid gwneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 226(1)(a). Yn unol â hynny, mae gan awdurdod caffael yr hawl i ystyried yr holl oblygiadau sy'n debygol o ddeillio o ailddatblygu tir sy'n destun gorchymyn prynu gorfodol. Diben pŵer adran 226(1)(a) yw annog arloesi a chydweithio agosach rhwng awdurdodau lleol a'u partneriaid er mwyn gwella ansawdd bywyd y rhai sy'n byw, yn gweithio neu fel arall sy'n rhan o fywyd y gymuned yn eu hardal.

Ystyr "lles" yng nghyd-destun pŵer adran 226(1)(a)

12. Gall awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio benderfynu ar y mathau o weithgareddau a fydd yn hyrwyddo neu'n gwella lles eu hardaloedd. Nid yw'r term "lles" wedi'i ddiffinio'n uniongyrchol yn Neddf 1990 nac yn y canllawiau hyn gan y gall fod safbwyntiau gwahanol rhwng awdurdodau caffael gwahanol sydd â phwerau cynllunio ynglŷn â'r mathau o weithgareddau a fydd yn hybu neu'n gwella lles eu hardaloedd. Dylai camau sy'n cael eu cymryd o dan y pŵer lles gael eu llywio gan safbwyntiau'r cymunedau yn yr ardal, ac ymateb iddynt.
13. Bydd lles ardal yn dibynnu ar sawl ffactor. Yn aml, ni fydd y ffactorau hyn o dan reolaeth na dylanwad uniongyrchol yr awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio, er enghraifft, rhai materion cenedlaethol neu fyd-eang. Awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio sydd yn y sefyllfa orau i asesu'r hyn sydd ei angen i hybu lles, a gallant roi sylfaen gadarn dros les cyffredinol eu hardal sy'n ymateb yn uniongyrchol i faterion lleol, rhanbarthol a chenedlaethol.
14. Gall ffactorau allweddol sy'n cyfrannu at hybu neu wella lles gynnwys:
 - a) Ffactorau economaidd megis argaeledd swyddi addas ac o ansawdd uchel, mesurau i annog busnesau bach lleol, cysylltiadau trafniadaeth effeithlon ac effeithiol, dysgu gydol oes, hyfforddiant a datblygu sgiliau, darparu seilwaith a thechnolegau gwybodaeth a chyfathrebu newydd.

- b) Ffactorau cymdeithasol megis hyrwyddo tai fforddiadwy o ansawdd da; cymunedau diogel; annog y sector gwirfoddol; gofalu am anghenion plant a phobl ifanc, yn enwedig y rhai sydd fwyaf agored i niwed; mynediad at y celfyddydau a chyfleoedd hamdden; mynediad at addysg.
 - c) Ffactorau sy'n ymwneud ag iechyd megis hybu iechyd corfforol, iechyd cymdeithasol ac iechyd meddwl da a datblygu a hyrwyddo polisiau sy'n cael effaith gadarnhaol ar ganlyniadau iechyd, yn enwedig ar anghydraddoldebau iechyd.
 - ch) Ffactorau amgylcheddol megis argaeledd aer glân, dŵr glân, strydoedd glân, ansawdd yr amgylchedd adeiledig, cael gwared ar wrthrychau a ystyrir yn beryglus i iechyd, diogelu cymunedau rhag bygythiad newid yn yr hinsawdd, rhyddid rhag perygl llifogydd mawr, gwella a hyrwyddo bioamrywiaeth a hygrychedd at natur.
 - d) Hyrwyddo datblygu cynaliadwy mewn ffyrdd sy'n:
 - hyrwyddo cyfiawnder cymdeithasol a chyfle cyfartal;
 - gwella'r amgylchedd naturiol a diwylliannol ac sy'n parchu ei derfynau - gan ddefnyddio cyfran deg yn unig o adnoddau'r ddaear a chynnal gwaddol diwylliannol.
15. Wrth benderfynu p'un a ellir disgwyl i'r diben y mae'n bwriadu caffael tir yn orfodol o dan adran 226(1)(a) ar ei gyfer gyfrannu at hybu neu wella lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol eu hardal, efallai y bydd yn fuddiol i awdurdodau caffael sydd â phwerau cynllunio roi sylw i'r canllawiau a gyhoeddir gan Lywodraeth Cymru ynglŷn â dehongli'r pŵer hwnnw yn Neddf Llywodraeth Leol 2000⁵.
16. Mae PCC yn awgrymu y dylid cynnwys polisiau mewn cynlluniau datblygu sy'n ymwneud â materion megis cyflenwi tir sy'n diwallu angen am dai a nodwyd, hyrwyddo mentrau adfywio, a gwella ansawdd amgylcheddol lleol. Gall pob mater o'r fath gael effaith sylweddol ar ddefnydd tir, er enghraifft drwy ddylanwadu ar y gofynion ar ddatblygiad neu'r angen am ddatblygiad. Fodd bynnag, ni ellir o reidrwydd eu cyflawni drwy roi neu wrthod rhoi caniatâd cynllunio yn unig. Efallai y byddant yn gofyn am ddull gweithredu mwy rhagweithiol ar ran yr ACLI perthnasol, gan gynnwys hwyluso'r broses o gydgasglu safleoedd addas y gall y pwerau prynu gorfodol yn adran 226(1)(a) roi cymorth defnyddiol ar eu cyfer lle y gellir cyfiawnhau caffael o'r fath er budd y cyhoedd.
17. Mae ail-greu cymunedau cynaliadwy drwy farchnadoedd tai mwy cytbwys yn un amcan adfywio y gallai pŵer adran 226(1)(a) fod yn briodol ar ei gyfer. Er enghraifft, mae'n debygol o fod yn fwy priodol na phŵer o dan Ddeddf Tai pe bai'r angen i gaffael a dymchwel anheddau yn codi o ganlyniad i gorgyflenwi math penodol o dŷ a/neu ddeiliadaeth tai mewn ardal benodol. Efallai y bydd angen darpariaeth fwy amrywiol o dai er mwyn sicrhau bod cymdogaethau yn gynaliadwy yn yr hirdymor ac efallai y bydd angen tai o ansawdd gwell a gwell dewis o dai er mwyn ateb y galw.

⁵ O'r enw "Canllawiau Statudol i Awdurdodau Lleol yng Nghymru ar y pŵer i hybu neu wella Lles Economaidd, Cymdeithasol neu Amgylcheddol dan Ddeddf Llywodraeth Leol 2000":
<https://gweddi.gov.wales/docs/ds/jlg/publications/130328statutorypowerguide/cy.pdf>

Gall hyn olygu caffael tir er mwyn sicrhau newid mewn defnydd tir, er enghraifft, o breswyl i fasnachol/diwydiannol neu er mwyn sicrhau bod tai newydd wedi'u lleoli mewn amgylchedd mwy addas na'r tai y byddent yn cymryd eu lle.

18. Mae un her a wynebwr gan lawer o awdurdodau lleol yn ymwneud ag addasu canol trefi er mwyn ystyried natur newidiol gweithgareddau manwerthu a hamdden, yr angen i newid i ddulliau trafnidiaeth cynaliadwy, ac ailgyflwyno defnyddiau preswyl ar y stryd fawr. Bydd y pwysau hyn yn newid natur y broses o gydgasglu tir y bydd ei hangen i ysgogi ailddatblygu ac aildefnyddio safleoedd yma a thraw drwy ganol tref neu adfywio a gwella lles yr ardal. Felly, gallai fod yn briodol defnyddio pŵer adran 226(1)(a) at ddiben o'r fath. Dylai strategaeth sy'n seiliedig ar:
- (a) cynnal arolwg o eiddo sy'n cael ei danddefnyddio neu sy'n dadfeilio;
 - (b) "prif ddull cynllunio a chreu lle" o ddylunio a nodi cyfyngiadau ar ddatblygu a buddiannau lles rhaglen gydgysylltiedig o gaffaeliadau i ardal ehangach ynghyd ac ymgysylltu ac ymgynghori â'r cyhoedd a rhanddeiliad;
 - (c) dull strwythuredig o negodi â pherchenogion er mwyn nodi'r rhai sy'n barod i werthu a'r rhai sy'n amharod i wneud hynny neu sydd â disgwyladau afrealistig ynglŷn â gwerth defnyddiau derbyniol yn y dyfodol, ac y gwyddys bod gorchymyn prynu gorfodol wrthi'n cael ei baratoi yn y cefndir,

lunio achos dros gaffael a allai fod yn ddylanwadol o blaid budd y cyhoedd mewn adfywio o'i bwysu yn erbyn hawliau perchennog eiddo unigol. Gallai hyn gyfrannu at yr achos cymhellol dros brynu gorfodol.

Cyfiawnhad sydd ei angen i gefnogi gorchymyn prynu gorfodol i gaffael tir yn orfodol o dan adran 226(1)(a)

19. Mae paragraffau 50-53 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn yn ystyried yn gyffredinol yr angen i unrhyw awdurdod caffael allu bodloni Gweinidogion Cymru bod achos cymhellol er budd y cyhoedd dros y gaffaeliad gorfodol arfaethedig. Fodd bynnag, mae geiriad adran 226(1)(a) o Ddeddf 1990 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod sy'n arfer y pwerau prynu gorfodol hynny ystyried ystyriaethau penodol pellach. H.y. mae ymgymryd â datblygu, ailddatblygu neu wella ar y tir neu mewn perthynas ag ef yn debygol o gyfrannu at hyrwyddo neu wella lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yr ardal. Gall cymharu a gwrthgyferbynnu'r ystyriaethau penodol hyn â'r rhai sy'n gymwys i bwerau prynu gorfodol o dan wahanol statudau gael dylanwad ar benderfynu ar y pwerau mwyaf priodol i gaffael tir.
20. Nid yw awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio wedi'i rwymo gan ddarpariaethau'r cynllun datblygu fel y sail dros gyfiawnhau prynu tir yn orfodol o dan ddarpariaethau adran 226(1)(a). Gallai'r rhain ymwneud, er enghraifft, â pholisïau cenedlaethol ynglŷn â materion megis: y defnydd priodol o bwerau prynu gorfodol; adfywio; neu ddarparu tai yn gynt ers i'r cynllun datblygu gael ei ddiwygio ddiwethaf.

Mewn sefyllfaoedd o'r fath, lle na fu cyfle eto i ymgorffori polisïau o'r fath yng nghynllun datblygu'r ardal, fel arfer byddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl gweld bod y cynigion sy'n sail i'r prynu gorfodol wedi'u llunio mewn canllawiau cynllunio atodol y cynhaliwyd ymgynghoriad â'r cyhoedd yn eu cylch.

21. Mae angen i unrhyw raglen o gyd-gasglu tir gael ei gosod o fewn fframwaith strategol clir ac mae hyn yn arbennig o bwysig wrth ddangos y cyfiawnhad dros gaffael tir yn orfodol o dan bwerau adran 226(1)(a) fel modd i wella lles yr ardal ehangach. Bydd angen i fframwaith o'r fath fod wedi ei sefydlu ar sylfaen dystiolaeth briodol ac wedi bod yn destun ymgynghoriad, gan gynnwys â'r rhai yr effeithir yn uniongyrchol ar eu heiddo. Gall hyn helpu i leihau nifer y gwrthwynebiadau i'r gorchymyn prynu gorfodol.
22. Dylai'r fframwaith cynllunio sy'n rhoi'r cyfiawnhad dros orchymyn prynu gorfodol fod mor fanwl â phosibl er mwyn dangos nad oes unrhyw rwystrau cynllunio na rhwystrau eraill rhag gweithredu'r cynllun. Lle mae'r cyfiawnhad dros gynllun wedi'i gysylltu â chynigion a nodwyd mewn cynllun datblygu mabwysiedig, Cynllun Datblygu Strategol neu'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol sy'n cwmpasu'r ardal, bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi pwys priodol ar hyn wrth ystyried p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan adran 226(1)(a) ai peidio. Yn yr un modd, lle mae'r cyfiawnhad dros gynllun yn gysylltiedig â chynigion a nodwyd mewn cynllun datblygu nad yw wedi cael ei ystyried eto neu sy'n aros am argymhellion yr arolygydd bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi pwys priodol ar hyn hefyd.
23. Lle nad yw cynllun datblygu yn gyfredol mwyach, mae'n ddigon posibl y bydd yn briodol ystyried cynigion manylach sy'n cael eu paratoi ar sail anstatudol gyda'r bwriad y cânt eu hymgorffori yn y cynllun datblygu ar yr adeg briodol. Gall cynigion o'r fath ymwneud, er enghraifft, â darparu ar gyfer yr angen am dwf pellach mewn ardal a gallant fod ar ffurf uwchgynlluniau neu systemau cyflawni manwl eraill sy'n cael eu paratoi gan yr awdurdod lleol perthnasol. Lle y defnyddir cynigion o'r fath i roi cyfiawnhad ychwanegol a chefnogi gorchymyn prynu gorfodol, dylai fod tystiolaeth glir bod pawb a allai wrthwynebu'r cynigion sylfaenol yn y cynllun anstatudol ategol wedi cael cyfle i roi gwybod i'r corff sy'n hyrwyddo'r cynllun hwnnw am eu gwrthwynebiadau, p'un ai'r awdurdod caffael sy'n gwneud y gorchymyn prynu gorfodol ai peidio. Hefyd, Mae PCC yn ystyriaeth berthnasol ym mhob penderfyniad cynllunio a dylid ei ystyried.
24. Cydnabyddir na fydd bob amser yn ddichonadwy nac yn synhwyrol aros nes bod manylion llawn y cynllun caffael wedi cael eu llunio, a bod caniatâd cynllunio wedi'i roi, cyn bod awdurdod caffael yn bwrw ymlaen â gorchymyn prynu gorfodol. Mewn achosion lle mae'r caffaeliadau arfaethedig yn rhan o strategaeth tymor hwy y mae angen iddi addasu at amgylchiadau sy'n newid, efallai na fydd bob amser yn bosibl dangos gydag eglurder neu sicrwydd llwyr union natur y defnydd terfynol arfaethedig. Ym mhob achos o'r fath, yr awdurdod caffael fydd yn gyfrifol am gyflwyno achos cymhellol dros gaffael gorfodol cyn bod yr holl ansicrwydd wedi'i ddatrys.

25. Os yw caniatâd cynllunio ar dir sy'n gysylltiedig â gorchymyn prynu gorfodol wedi newid o'r adeg y cyflwynodd awdurdod caffael y gorchymyn prynu gorfodol i Weinidogion Cymru am gadarnhad i amser ymchwiliad, mae'n bwysig bod yr holl newidiadau cynllunio wedi'u holrhain a'u dogfennu'n dda.

Ffactorau i'w hystyried gan Weinidogion Cymru wrth benderfynu p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 226(1)(a) ai peidio

26. Caiff unrhyw benderfyniad ynghylch p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan adran 226(1)(a) er mwyn ymgymryd â datblygu, ailddatblygu neu wella ar y tir neu mewn perthynas ag ef ai peidio, ei wneud yn ei deilyngdod ei hun, ond mae'r ffactorau y gall Gweinidogion Cymru eu hystyried yn cynnwys:
- a) P'un a yw'r diben dros gaffael y tir yn gyson â PCC, y cynllun datblygu mabwysiedig, Cynllun Datblygu Strategol, neu'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol sy'n cwmpasu'r ardal neu, lle nad oes cynllun datblygu cyfredol yn bodoli, â'r cynllun datblygu drafft.
 - b) Y graddau y bydd y diben arfaethedig yn cyfrannu at hybu neu wella lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol ardal yr awdurdod caffael sydd â phwerau cynllunio h.y. ardal awdurdod lleol.
 - c) P'un a allai diben yr awdurdod caffael dros gaffael y tir gael ei gyflawni drwy fodd arall. Gall hyn gynnwys ystyried priodoldeb unrhyw gynigion amgen a gyflwynir gan berchenogion y tir, neu unrhyw bersonau eraill, i'w aildddefnyddio. Gall hefyd olygu ystyried addasrwydd unrhyw leoliadau amgen at y diben dros gaffael y tir. Mae'r canllawiau ym mharagraffau 24 - 28 yn Adran F yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn mewn perthynas â gorchymynion prynu gorfodol a wneir i gaffael tir at ddibenion hwyluso llwybr teithio llesol a'r asesiad o gynigion amgen yn gymwys yn yr un modd i orchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 226 o Ddeddf 1990.
 - ch) Hyfywedd ariannol posibl y cynllun y mae'r tir yn cael ei gaffael ar ei gyfer. Bydd arwydd cyffredinol o fwriadau cyllido, ac unrhyw ymrwymiad gan drydydd partïon, fel arfer yn ddigon i sicrhau Gweinidogion Cymru bod tebygolrwydd rhesymol y bydd y cynllun yn mynd rhagddo. Fodd bynnag, po fwyaf yr ansicrwydd ynglŷn â hyfywedd ariannol y cynllun, mwyaf yn y byd y bydd angen i'r seiliau eraill dros brynu gorfodol fod yn rhai cymhellol. Gall amseriad unrhyw gyllid sydd ar gael fod yn bwysig hefyd. Er enghraifft, gall terfyn amser caeth ar argaeledd y cyllid angenrheidiol fod yn ddadl a gyflwynir gan yr awdurdod caffael i gyfiawnhau bwrw ymlaen â'r gorchymyn cyn penderfynu ar fanylion y cynllun i'w gyflwyno yn lle'r hen gynllun a/neu'r sefyllfa gynllunio statudol yn derfynol.

Adran B – Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan bwerau tai (gan gynnwys adeiladau rhestredig mewn ardaloedd clirio)

Cyflwyniad

1. Mae'r Adran hon yn rhoi canllawiau i awdurdodau lleol sy'n ystyried p'un a ddylid gwneud gorchmynion prynu gorfodol o dan: Ddeddf Tai 1985 ("Deddf 1985"); a Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 ("Deddf 1989") Mae hefyd yn rhoi canllawiau ar y wybodaeth y dylid ei chyflwyno i gefnogi gorchmynion prynu tai yn orfodol yn ogystal â'r gofynion cyffredinol a ddisgrifir yn y Cylchlythyr.
2. Caiff gorchmynion i brynu tai yn orfodol a gyflwynir i Weinidogion Cymru am gadarnhad eu hystyried yn ôl eu teilyngdod, yng ngoleuni unrhyw wrthwynebiadau sy'n dod i law a'r gofyniad cyffredinol na ddylid gwneud gorchmyn prynu gorfodol oni bai bod achos cymhellol er budd y cyhoedd. Mae'r polisïau a'r gofynion a amlinellir yn yr Adran hon yn gymwys i orchmynion prynu gorfodol a wneir o dan y Deddfau Tai.

DEDDF TAI, 1985: RHAN 2

Yr amgylchiadau lle y gellir defnyddio pwerau

3. Mae adran 17 o Ddeddf 1985 yn rhoi'r pŵer i awdurdodau tai lleol (ATLlau) gaffael tir, tai neu eiddo arall yn orfodol er mwyn darparu tai preswyl. Mae'n rhaid i'r caffaeliad wella'r stoc dai boed hynny o ran nifer neu ansawdd.
4. Defnyddiwyd y pŵer hwn yn bennaf i gydgasglu tir i godi tai ac ar gyfer datblygiadau atodol, gan gynnwys darparu ffyrdd mynediad; defnyddio eiddo gwag fel tai unwaith eto; a gwella eiddo ansafonol neu ddiffygiol. Yr arfer presennol yw bod ATLLau sy'n caffael tir neu eiddo yn orfodol yn ei waredu i'r sector preifat, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig neu berchen-feddianwyr.

Gwybodaeth i'w chynnwys mewn ceisiadau i gadarnhau gorchmynion

5. Wrth gyflwyno gorchmyn prynu gorfodol a wneir o dan Rhan II o Ddeddf 1985 am gadarnhad dylai'r awdurdod caffael gynnwys gwybodaeth ynglŷn â'r angen i ddarparu rhagor o dai preswyl yn ei ardal yn ei ddatganiad o resymau dros wneud y gorchmyn prynu gorfodol. Fel arfer, dylai'r wybodaeth hon gynnwys:
 - cyfanswm nifer yr anheddau yn yr ardal;
 - cyfanswm nifer yr anheddau ansafonol (h.y. nifer y tai sydd â pheryglon Categori 1 fel y'u diffiniwyd yn adran 2 o Ddeddf Tai 2004);
 - cyfanswm nifer yr aelwydydd a'r nifer y mae angen darparu ar eu cyfer, ym marn yr awdurdod;
 - manylion am stoc dai'r awdurdod, yn ôl math, yn enwedig lle mae'r achos dros brynu gorfodol yn dibynnu ar angen i ddarparu tai o fath penodol;
 - lle y gwneir gorchmyn prynu gorfodol gyda'r nod o ddiwallu anghenion tai arbennig, er enghraifft, i bobl oedrannus, anabl neu ddigartref, dylai gwybodaeth benodol am yr anghenion hyn gael ei chynnwys;
 - lle mae'r awdurdod yn bwriadu gwaredu'r tir neu'r eiddo dan sylw, manylion y darpar brynwr, ei gynigion ar gyfer darparu tai preswyl a phryd y byddant

- yn cael eu gweithredu, a manylion unrhyw ganiatadau statudol eraill sydd eu hangen;
- lle nad oes modd nodi darpar brynwr ar adeg gwneud gorchymyn prynu gorfodol, manylion cynigion yr awdurdod i waredu'r tir neu'r eiddo, ei seiliau dros ystyried y bydd hyn yn sicrhau y caiff y tai preswyl eu darparu a phryd y bydd hynny'n digwydd;
- lle mae gan yr awdurdod gynigion amgen, bydd angen iddo ddangos bod pob cynnig amgen yn well nag unrhyw gynigion a gyflwynwyd gan y perchennog presennol.

Caffael tir ar gyfer datblygiadau tai

6. Mae caffael tir ar gyfer datblygiadau tai yn ddefnydd terfynol o bwerau prynu gorfodol, gan gynnwys lle y bydd yn golygu bod tir ar gael ar gyfer datblygiad preifat neu ddatblygiad gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae adran 17(4) o Ddeddf 1985 yn darparu na all Gweinidogion Cymru gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol oni fyddant yn fodlon ei bod yn debygol y bydd angen y tir o fewn 10 mlynedd. Fel arfer, ni fyddai Gweinidogion Cymru yn ystyried bod cyfiawnhad dros brynu gorfodol lle na chaiff datblygiad ei gwblhau o fewn tair blynedd i gaffael tir.
7. Lle y gall ATLI ddewis rhwng defnyddio pwerau tai neu bwerau prynu gorfodol cynllunio (y cyfeirir atynt yn Adran A yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn) ni fydd Gweinidogion Cymru yn gwrthod cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ar y seiliau y gallai fod wedi'i wneud o dan bŵer arall yn unig. Lle mae'r tir yn cael ei gydgasglu o dan bwerau cynllunio ar gyfer datblygiadau tai, bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi sylw i'r polisïau a nodir yn yr Adran hon.

Caffael eiddo gwag at ddefnydd tai

8. Gall fod cyfiawnhad dros brynu eiddo gwag yn orfodol yn niffyg dim arall mewn sefyllfa lle'r ymddengys nad oes unrhyw obaith o eiddo addas arall yn cael ei ddefnyddio fel llety preswyl. Bydd ATLlau yn y lle cyntaf am annog y perchennog i adfer yr eiddo i gyflwr preswyl llawn. Fodd bynnag, gall achosion godi lle na ellir dod o hyd i'r perchennog ac felly efallai mai pwerau prynu gorfodol yw'r unig ffordd ymlaen. Wrth ystyried p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu tai yn orfodol, fel arfer bydd Gweinidogion Cymru am wybod:
 - ers faint o amser y mae'r eiddo wedi bod yn wag;
 - pa gamau y mae'r ATLI wedi eu cymryd i annog y perchennog i'w adfer i gyflwr preswyl derbyniol a'r canlyniad;
 - pa waith sydd wedi cael ei wneud gan y perchennog tuag at ei aildddefnyddio at ddibenion tai.

Caffael eiddo ansafonol

- (a) *Defnydd cyffredinol o Bwerau*
9. Gall fod cyfiawnhad hefyd dros brynu eiddo ansafonol yn orfodol yn niffyg dim arall mewn achosion:
 - lle y bydd tai yn amlwg yn deillio ohono;
 - lle mae perchennog yr eiddo wedi methu â'i gynnal a'i gadw na'i hadfer i safon dderbyniol;

- lle nad yw mesurau statudol eraill, megis cyflwyno hysbysiadau statudol, wedi cyflawni amcanion yr ATLI o sicrhau tai preswyl derbyniol.

Fodd bynnag, ni fyddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl i dŷ perchenfeddiannydd, ac eithrio tŷ mewn amlfeddiannaeth, gael ei gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol oni bai bod y diffygion yn yr eiddo yn effeithio'n andwyol ar dai preswyl eraill. Wrth ystyried p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu tai yn orfodol mewn perthynas ag eiddo ansafonol bydd Gweinidogion Cymru am wybod:

- beth yw'r diffygion honedig yn yr eiddo sy'n destun gorchymyn;
- pa gamau eraill y mae'r awdurdod wedi'u cymryd i unioni materion a'r canlyniad (er enghraifft, cyflwyno hysbysiad i'r perchennog o dan adran 215 o Ddeddf 1990 sy'n ei gwneud yn ofynnol iddo unioni unrhyw amwynder a allai gael ei golli o ganlyniad i eiddo o'r fath);
- graddau a natur unrhyw waith a wnaed gan y perchennog i sicrhau bod yr eiddo yn cael ei wella a'i drwsio;
- cynigion yr ATLI ynglŷn â thenantiaid yr eiddo.

(b) *Cyfyngiadau ar ddefnyddio'r pŵer o dan Ran 2 o Ddeddf Tai 1985 i gaffael eiddo at ddibenion darparu tai preswyl*

10. Nid yw'r pwerau o dan Ran II o Ddeddf 1985 i gaffael eiddo er mwyn darparu tai preswyl yn ymestyn i gaffael at ddibenion gwella'r ffordd y rheolir tai preswyl. Mae'n rhaid gwella'r stoc dai yn ansoddol neu'n feintiol. Fodd bynnag, ar ôl y dyfarniad yn achos *R v Secretary of State for the Environment ex parte Royal Borough of Kensington and Chelsea* (1987) gall fod yn bosibl i awdurdodau ddefnyddio prynu gorfodol o dan Ran II lle y bu aflonyddu neu ymddygiad difrifol arall gan landlord fel na ellid dweud bod tai preswyl priodol yn bodoli ar yr adeg pan benderfynodd yr awdurdod wneud y gorchymyn prynu gorfodol. Gellid cyfiawnhau gorchymyn o'r fath fel un sy'n sicrhau mwy o stoc dai.
11. Efallai y bydd angen caniatâd i werthu eiddo sydd â thenantiaid sydd wedi cael ei brynu'n orfodol. Cyn y gall ATLI waredu tai sy'n cael eu meddiannu gan denantiaid diogel i landlord preifat mae'n rhaid iddo ymgynghori â'r tenantiaid yn unol ag adran 106A o Ddeddf 1985. Ni all Gweinidogion Cymru roi caniatâd i werthu os ymddengys iddynt fod y mwyafrif o'r tenantiaid yn gwrthwynebu. Felly, dylai ATLI sy'n ystyried gwerthu ymlaen sicrhau ymlaen llaw fod ganddo gefnogaeth y tenantiaid.

Awdurdod caffael sy'n ymrwymo i beidio â gweithredu gorchmynion prynu gorfodol

12. Lle mae awdurdod caffael yn ceisio caffael eiddo gwag a/neu eiddo wedi'i esgeuluso yn orfodol, mabwysiadwyd yr arfer o gynnig ymrwymiad i'r perchennog os bydd yn tynnu ei wrthwynebiad yn ôl ac yn cytuno i wella'r eiddo a sicrhau y gellir ei ddefnyddio mewn ffordd dderbyniol eto o fewn cyfnod penodol, na chaiff y gorchymyn prynu gorfodol a gadarnhawyd ei weithredu. Mater rhwng yr awdurdod caffael a'r perchennog yw ymrwymadau o'r fath; nid oes unrhyw ymwneud gan Weinidogion Cymru.

Bydd gorchymyn prynu gorfodol sy'n destun cytundeb o'r fath yn cael ei ystyried o hyd gan Weinidogion Cymru yn ôl ei deilyngdod unigol. Nid oes gan Weinidogion Cymru unrhyw bwerau i gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol sy'n ddarostyngedig i amodau o'r fath.

Deddf Tai 1985: Rhan 9 Ardaloedd clirio

13. Lle mae awdurdod lleol wedi datgan bod ardal yn "ardal glirio"³⁹, gall fynd yn ei flaen i sicrhau bod yr ardal yn cael ei chlirio drwy brynu'r tir sy'n rhan o'r ardal ac ymrwymo i ddymchwel yr adeiladau ar y tir hwn ei hun neu fel arall sicrhau hynny. Lle mae awdurdod lleol wedi penderfynu prynu tir o dan adran 290 o Ddeddf 1985, gall brynu'r tir naill ai drwy gytundeb neu orchymyn prynu tir. Yn ogystal â'r gofynion cyffredinol, bydd disgwyl i awdurdod sy'n cyflwyno gorchymyn prynu gorfodol ardal glirio ymdrin â'r materion canlynol yn ei ddatganiad o resymau:
- y datganiad ynghylch yr ardal glirio a'i gyfiawnhad, gan gynnwys datganiad bod pob opsiwn posibl arall i gynnal a chadw'r ardal glirio wedi cael ei ystyried;
 - safonau adeiladau yn yr ardal glirio h.y. ymgorffori datganiad o brif seiliau'r awdurdod dros fod yn fodlon bod yr adeiladau'n ansafonol;
 - y cyfiawnhad dros gaffael unrhyw diroedd ychwanegol sydd wedi'u cynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol;
 - cynigion ar gyfer ailgartrefu ac adleoli safleoedd masnachol a diwydiannol y mae clirio yn effeithio arnynt;
 - y defnydd arfaethedig o'r safle clirio ar ôl iddo gael ei glirio;
 - lle nad yw'n ymarferol rhoi tystiolaeth o ganiatâd cynllunio, dylai'r awdurdod ddangos bod ei gynigion yn dderbyniol o ran cynllunio a pham, ym marn yr awdurdod, yr ymddengys nad oes unrhyw seiliau na fydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi;
 - sut mae wedi ystyried yn llawn yr agwedd economaidd ar glirio a'i fod wedi ymateb i unrhyw sylwadau a gyflwynir gan wrthwynebwyr ar y pwnc hwn.
14. Ceir canllawiau cyffredinol ar ardaloedd clirio yng *Nghylchlythyr 20/02 Cynulliad Cenedlaethol Cymru - Adnewyddu Tai*.

Adeilad yn cael ei restru ar ôl dod yn agored i brynu gorfodol at ddibenion clirio

15. Lle mae adeilad wedi'i gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer ardal glirio o dan adran 290 o Ddeddf 1985, ac yna mae'n cael ei restru, bydd angen i'r awdurdod lleol benderfynu ar fyrder p'un a ddylai'r adeilad gael ei gadw oherwydd ei ddiddordeb arbennig, neu p'un a ddylai fwrw ymlaen â'r cynigion clirio. Os yw'r awdurdod lleol yn dymuno clirio, mae'n rhaid iddo wneud cais i Weinidogion Cymru am ganiatâd adeilad rhestredig o fewn tri mis i'r dyddiad rhestru (adran 305 o Ddeddf 1985).

³⁹ Fel y'i diffiniwyd yn adran 289 o Ddeddf Tai 1985.

16. Os caiff adeilad mewn gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer ardal glirio ei restru ar ôl i'r gorchymyn gael ei gyflwyno i Weinidogion Cymru am gadarnhad, ond cyn eu bod yn penderfynu arno, dylai'r awdurdod lleol hysbysu Gweinidogion Cymru ar fyrder sut mae'n dymuno gweithredu yng ngoleuni'r rhestriad. Os yw'r awdurdod lleol o blaid cadw'r adeilad rhestredig, dylai wneud cais am i'r adeilad gael ei dynnu'n ôl o'r gorchymyn prynu gorfodol. Os bydd yr awdurdod lleol yn gwneud cais am ganiatâd adeilad rhestredig i ddymchwel yr adeilad rhestredig, fel arfer bydd Gweinidogion Cymru yn cynnal ymchwiliad cyhoeddus lleol ar y cyd lle y caiff y gorchymyn prynu gorfodol a'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig eu hystyried gyda'i gilydd.
17. Os caiff cais am ganiatâd adeilad rhestredig ei wneud a'i gymeradwyo, gall y broses gaffael, os nad yw wedi'i chwblhau, fynd yn ei blaen ac yna'r broses ddymchwel. Os gwrthodir caniatâd adeilad rhestredig, neu os na wneir cais o fewn y cyfnod o dri mis, mae'r camau gweithredu wedyn yn dibynnu ar b'un a oes hysbysiad i drafod telerau wedi cael ei gyflwyno ac, os yw wedi'i gyflwyno, p'un a yw'r adeilad wedi'i freinio yn yr awdurdod caffael:
- Os nad yw hysbysiad i drafod telerau wedi'i gyflwyno, mae adran 305(2) o Ddeddf 1985 yn gwahardd yr awdurdod lleol rhag ei gyflwyno oni fydd Gweinidogion Cymru yn rhoi caniatâd adeilad rhestredig, a hyd nes hynny. Bydd penderfyniad i wrthod rhoi caniatâd adeilad rhestredig neu fethiant i wneud cais amdano o fewn y cyfnod penodedig o dri mis yn rhyddhau'r adeilad o'r gorchymyn prynu gorfodol i bob diben a, lle y bo'n gymwys, o'r ardal glirio. Os digwydd yr olaf, yna mae'n rhaid i'r awdurdod lleol ystyried camau gweithredu priodol eraill i ymdrin ag anaddasrwydd o dan y Deddfau Tai.
 - Os yw hysbysiad i drafod telerau wedi cael ei gyflwyno cyn bod yr adeilad wedi'i restru, ond nad yw'r broses gaffael wedi'i chwblhau cyn bod caniatâd adeilad rhestredig yn cael ei wrthod neu cyn y daw'r cyfnod o dri mis i ben, gall caffael gorfodol barhau. Fodd bynnag, bydd hyn yn mynd yn ei flaen o dan y pwerau a geir yn Rhan 2 o Ddeddf 1985 ar gyfer adeiladau preswyl neu Ran 9 o Ddeddf 1990 ar gyfer adeiladau eraill.
 - Os yw'r adeilad rhestredig eisoes wedi'i freinio yn yr awdurdod lleol, caiff ei neilltuo i Ran 2 o Ddeddf 1985 (darparu tai preswyl) neu Ran 9 o Ddeddf 1990 (dibenion cynllunio) yn ôl y digwydd.

Adeilad yn cael ei restru pan gaiff ei gaffael drwy gytundeb at ddibenion clirio

18. Lle y caiff adeilad ei brynu drwy gytundeb at ddibenion clirio⁴⁰ gyda'r bwriad o'i ddymchwel, ond yna caiff ei restru, gall yr awdurdod lleol o dan ddarpariaethau adran 306 o Ddeddf 1985, wneud cais i Weinidogion Cymru am ganiatâd i ddymchwel yr adeilad rhestredig⁴¹.

⁴⁰ O dan : (a) Rhan 9 o Ddeddf Tai 1985; neu (b) adran 122 neu 123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972.

⁴¹ O dan adran 8 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

Os gwrthodir rhoi caniatâd neu os na wneir cais am ganiatâd o fewn y cyfnod penodedig o dri mis i'r dyddiad rhestru, nid oes dyletswydd ar yr awdurdod caffael mwyach i ddymchwel yr adeilad a osodir gan Ran 9 o Ddeddf 1985 ac mae'n rhaid ei neilltuo i Ran 2 o Ddeddf 1985 (darparu tai preswyl) neu Ran 9 o Ddeddf 1990 (dibenion cynllunio) yn ôl y digwydd.

Dymchwel adeilad heb ei restru mewn ardal gadwraeth pan fydd yn destun prynu gorfodol at ddibenion clirio

19. Nid oes angen caniatâd ardal gadwraeth i ddymchwel adeilad heb ei restru mewn ardal gadwraeth sydd wedi'i gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer clirio o dan Ran 9 o Ddeddf 1985⁴². Lle y cyflwynir gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer clirio ac mae'n cynnwys adeiladau o fewn ardal gadwraeth, mae Gweinidogion Cymru yn rhoi sylw i'r agwedd sy'n ymwneud â'r ardal gadwraeth wrth wneud eu penderfyniad ar y gorchymyn.

Pwerau tai eraill

20. Mae gorchymynion prynu gorfodol a wneir gan awdurdodau lleol o dan adrannau 29 a 30 o Ddeddf 1985 yn cael eu hystyried yn ôl eu teilyngdod yng ngoleuni'r gofyniad y dylai fod achos cymhellol dros brynu gorfodol er budd y cyhoedd. Bydd Gweinidogion Cymru hefyd yn rhoi sylw i'r polisïau a nodir yn yr Adran hon lle y bo'n gymwys.

Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989: Rhan 7

21. Gall awdurdodau lleol ddefnyddio adran 93(2) o Ddeddf 1989 i gaffael drwy gytundeb neu'n orfodol, unrhyw dir yn eu hardal lle mae mangreoedd sy'n cynnwys tai preswyl neu sy'n rhan o gwrtil unrhyw fangreoedd o'r fath at ddibenion:
- gwella neu drwsio'r fangre (naill ai gan yr awdurdod neu gan berson y maent yn bwriadu gwaredu'r fangre iddo);
 - rheoli a defnyddio'r tai preswyl mewn modd priodol ac effeithiol (naill ai gan yr awdurdod neu gan berson y maent yn bwriadu gwaredu'r fangre sy'n cynnwys y tai preswyl iddo);
 - llesiant trigolion yn yr ardal.

Gall awdurdodau lleol ddarparu tai preswyl ar dir sy'n cael ei gaffael yn y fath fodd.

22. Dylai awdurdodau lleol sy'n caffael eiddo'n orfodol ystyried ei werthu wedyn i berchen-feddianwyr, cymdeithasau tai neu fuddiannau eraill yn y sector preifat yn unol â'u strategaeth ar gyfer Ardal Adnewyddu. Lle mae eiddo y mae angen ei adnewyddu yn cael ei gaffael, dylai'r gwaith gael ei gwblhau mor gyflym â phosibl er mwyn peidio â rhoi'r ardal o dan falltodd a thanseilio hyder y cyhoedd yn y strategaeth gyffredinol ar gyfer Ardal Adnewyddu.

⁴² Cyfarwyddyd Ardaloedd Cadwraeth (Datgymhwyso Gofyniad am Ganiatâd Ardal Gadwraeth i Ddychwel) (Cymru) (2017 Rhif 27).

Wrth arfer eu pwerau caffael gorfodol, bydd angen i awdurdodau caffael ystyried yr adnoddau ariannol a'r adnoddau eraill sydd ar gael iddynt ac i gyrff eraill dan sylw.

23. Gall awdurdodau lleol ddefnyddio adran 93(4) o Ddeddf 1989 i gaffael drwy gytundeb neu'n orfodol dir ac adeiladau at ddibenion gwella'r amwynderau mewn Ardal Adnewyddu. Mae'r pŵer hwn hefyd ymestyn i gaffael lle y bydd personau eraill yn cyflawni'r cynllun. Gallai enghreifftiau gynnwys darparu mannau agored cyhoeddus neu ganolfannau cymunedol naill ai gan yr awdurdod lleol neu gan landlord cymdeithasol cofrestredig neu bartner datblygu arall. Dim ond yn nifyg dim arall ar ôl ystyried yr holl opsiynau posibl eraill y dylid ystyried dymchwel eiddo. Yn yr achosion eithriadol hyn, dylid rhoi sylw i unrhyw effeithiau andwyol ar fusnesau diwydiannol neu fasnachol.
24. Mae'r pwerau yn adrannau 93(2) a 93(4) o Ddeddf 1989 yn bwerau ychwanegol ac nid ydynt yn effeithio ar bwerau eraill sydd ar gael i ATLLau i gaffael tir y gellid ei ddefnyddio hefyd mewn Ardaloedd Adnewyddu.
25. Bydd y graddau y bydd caffaeliadau yn rhan o raglen awdurdod lleol yn dibynnu ar yr ardal benodol. Mewn rhai achosion, bydd caffael tir yn strategol at ddibenion amwynder yn elfen bwysig o'r rhaglen. Fodd bynnag, fel egwyddor gyffredinol, ni fyddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl gweld awdurdodau lleol yn caffael yn orfodol er mwyn sicrhau gwelliant ac eithrio lle na ellir cyflawni hyn mewn unrhyw ffordd arall. Lle mae awdurdod lleol o'r farn bod caffael yn hanfodol, dylai geisio gwneud hynny drwy gytundeb yn gyntaf.
26. Lle mae awdurdod lleol yn cyflwyno gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 93(2) neu 93(4) o Ddeddf 1989, dylai ei ddatganiad o resymau dros wneud y gorchymyn ddangos bod angen prynu gorfodol er mwyn sicrhau amcanion yr Ardal Adnewyddu. Dylai hefyd nodi:
 - y berthynas rhwng y cynigion y mae angen gorchymyn prynu gorfodol ar eu cyfer a'i strategaeth gyffredinol ar gyfer yr Ardal Adnewyddu;
 - ei fwriadau o ran gwerthu'r eiddo;
 - ei allu ariannu, neu allu ariannol y prynwr, i gyflawni'r cynigion y gwnaed y gorchymyn ar eu cyfer.

Adran C – Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan Ran 7 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 at ddibenion amrywiol (gan gynnwys llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd)

Cyflwyniad

1. Gall awdurdodau lleol ddefnyddio pŵer cyffredinol prynu gorfodol yn adran 121 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 (“Deddf 1972”) (yn amodol ar rai cyfyngiadau) ar y cyd â phwerau galluogi eraill i gaffael tir yn orfodol at y diben datganedig. Gall hefyd gael ei ddefnyddio lle mae angen tir ar gyfer mwy nag un swyddogaeth ac ni ddifinnir unrhyw derfynau manwl rhwng defnyddiau.
2. Gellir hefyd ddefnyddio adran 121 i sicrhau prynu gorfodol ar y cyd ag adran 120 o Ddeddf 1972. Mae adran 120 yn rhoi pŵer cyffredinol i brif awdurdodau lleol h.y. cyngor sir neu fwrdeistref sirol, gaffael tir drwy gytundeb ar gyfer swyddogaeth statudol nad oes unrhyw bŵer penodol i gaffael tir mewn perthynas â hi neu lle y bwriedir defnyddio tir ar gyfer mwy nag un swyddogaeth.
3. Mae rhai o’r pwerau galluogi nad ydynt yn cynnwys pŵer penodol i gaffael tir ac y gall awdurdodau lleol eu defnyddio ar y cyd ag adrannau 120 a 121 o Ddeddf 1972 i sicrhau prynu gorfodol yn cynnwys:
 - rhodfeydd cyhoeddus a thiroedd hamdden – adran 164, Deddf Iechyd y Cyhoedd 1875;
 - cyfleusterau cyhoeddus – adran 116, Deddf Iechyd y Cyhoedd (Cymru) 2017
 - mynwentydd ac amlosgfeydd – adran 214 o Ddeddf 1972 (gweler hefyd baragraffau 6 a 15 isod);
 - cyfleusterau hamdden – adran 19, Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 (a ddefnyddir yn yr enghraifft ym mharagraff 7 isod);
 - safleoedd gwaredu sbwriel – adran 51, Deddf Diogelu’r Amgylchedd 1990;
 - draenio tir – adran 62(2), Deddf Draenio Tir 1991.
4. Mae adran 125 o Ddeddf 1972 yn cynnwys pŵer cyffredinol i brif gyngor⁴³ gaffael tir yn orfodol (yn amodol ar gyfyngiadau penodol) ar ran cyngor cymuned na all brynu drwy gytundeb y tir sydd ei angen at ddiben swyddogaeth statudol.
5. Byddai’r ystyriaethau arferol mewn perthynas â gwneud a chyflwyno gorchymyn prynu gorfodol, fel y’u disgrifiwyd yn Rhan 1 o’r Cylchlythyr hwn, yn gymwys i orchmynion sy’n dibynnu ar adran 121. Mae’r rhain yn cynnwys y gofyniad mai dim ond lle mae achos cymhellol er budd y cyhoedd y dylid defnyddio pwerau prynu gorfodol. Yr awdurdod cadarnhau ar gyfer gorchmynion o dan ran 7 o Ddeddf 1972 yw Gweinidogion Cymru.

⁴³ Gweler adran 270 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 ar gyfer y diffiniad o brif gyngor.

Pwerau caffael a galluogi

6. Pan fydd prif gyngor yn gwneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 121 o Ddeddf 1972, neu ar ran cyngor cymuned o dan adran 125 o'r Ddeddf honno, dylai paragraff 1 o'r gorchymyn enwi'r pŵer caffael perthnasol a nodi diben y gorchymyn, drwy gyfeirio at y Ddeddf ("Deddf alluogi") y gellir cyflawni'r diben oddi tani. Er enghraifft:

mewn perthynas â phrynu tir yn orfodol i ddarparu mynwent, gallai'r gorchymyn nodi:

"1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r Gorchymyn hwn, awdurdodir yr awdurdod caffael, o dan adran 121 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 ("y Ddeddf") drwy hyn i brynu'n ofodol er mwyn darparu mynwent o dan adran 214(2) o'r Ddeddf y tir a ddisgrifir ym mharagraff 2."

Mewn perthynas â phrynu tir yn orfodol i ddarparu safle trin sy'n gysylltiedig â safle tirlenwi, gallai'r gorchymyn nodi:

"1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r Gorchymyn hwn, awdurdodir yr awdurdod caffael, o dan adran 121 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 ("y Ddeddf") drwy hyn i brynu'n orfodol y tir a'r hawliau newydd dros dir a ddisgrifir ym mharagraff 2 er mwyn adeiladu pibellau a strwythurau eraill sy'n gysylltiedig â safle trin trwytholch i'w adeiladu ar dir cyffiniol o dan berchenogaeth [Cyngor X] er mwyn trin dŵr halogedig sy'n deillio o [Enw Safle Tirlenwi] sydd o dan berchenogaeth [Cyngor X] ac yn cael ei reoli ganddo yn unol ag adran 51 o Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990."

7. Lle y bo'n ymarferol, dylid mewnosod geiriau'r adran(nau) berthnasol o'r Ddeddf(au) (g)alluogi yn y gorchymyn (gweler paragraff (f) o'r Nodiadau i Ffur 1, 2 a 3 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004. Er enghraifft: -

".....awdurdodir yr awdurdod caffael o dan 121 [125] o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 drwy hyn i brynu'n orfodol [ar ran cyngor])[y tir][a'r [hawliau newydd dros dir] er mwyn darparu mangre i'w defnyddio fel canolfan hamdden/cymunedol o dan adran 19 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 y tir a ddisgrifir ym mharagraff 2 er mwyn".

Cyfngiadau ar ddefnyddio'r pŵer o dan adrannau 121 a 125

8. Dylai awdurdodau caffael nodi bod adrannau 121 a 125 o Ddeddf 1972 yn ddarostyngedig i rai cyfngiadau. Mae adran 121(2) yn nodi rhai dibenion na all prif gynghorau brynu tir yn orfodol ar eu cyfer o dan adran 121. Mae'r rhain fel a ganlyn:
- a. at ddibenion a bennir yn adran 120(1)(b), h.y. er budd eu hardal, ei gwella neu ei datblygu. Gall cynghorau ystyried defnyddio eu pwerau caffael o dan adran 226 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref at y dibenion hyn.
 - b. At ddibenion eu swyddogaethau o dan Ddeddf Awdurdodau Lleol (Tir) 1963.

- c. At unrhyw ddiben lle y mae eu pŵer i gaffael wedi'i gyfyngu'n benodol i gaffael drwy gytundeb yn unig, er enghraifft, adran 9(a) o Ddeddf Mannau Agored 1906.

Ceir cyfyngiadau tebyg yn adran 125(1) mewn perthynas â gorchmynion a wneir gan brif gynghorau ar ran cynghorau cymuned.

Gorchmynion a wneir ar ran cynghorau cymuned

9. Os nad yw cyngor cymuned wedi llwyddo i gaffael drwy gytundeb ac ar delerau rhesymol, gall gyflwyno sylwadau i'r prif gyngor er mwyn iddo wneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 125. Dylai'r prif gyngor roi sylw i'r sylwadau ac i'r holl faterion eraill a nodir yn adran 125, y crybwyllir rhai ohonynt ym mharagraff 12 isod.

Cyfyngiadau ar bŵer prif gyngor i wneud gorchymyn ar ran cyngor cymuned

10. Ni all prif gyngor gaffael tir yn orfodol ar ran cyngor cymuned at ddiben nad yw cyngor cymuned wedi'i awdurdodi neu na all fod wedi'i awdurdodi i gaffael tir ar ei gyfer, er enghraifft, adran 226 o Ddeddf 1990 (gweler adran 226(1) ac (8)).
11. Nid yw adran 125 yn gymwys os mai diben y gorchymyn prynu gorfodol yw darparu rhandiroedd o dan Ddeddf Tyddynnod a Rhandiroedd 1908 ("Deddf 1908"). Mewn achos o'r fath, yn rhinwedd adran 39(7) o Ddeddf 1908, dylai'r prif gyngor brynu'r tir yn orfodol, ar ran y cyngor cymuned, o dan adran 25 o'r Ddeddf honno.

Penderfyniad prif gyngor i wrthod gwneud gorchymyn ar ran cyngor cymuned neu nad yw'n gwneud un o fewn y cyfnod gofynnol

12. Os bydd prif gyngor yn gwrthod gwneud gorchymyn o dan adran 125, neu nad yw'n gwneud un o fewn 8 wythnos i sylwadau'r cyngor cymuned neu o fewn y cyfryw gyfnod estynedig ag y gellir cytuno arno rhwng y ddau gyngor, gall y cyngor cymuned ddeisebu Gweinidogion Cymru, a all wneud y gorchymyn. Lle y gwneir gorchymyn gan Weinidogion Cymru o dan amgylchiadau o'r fath, mae adran 125 a Deddf 1981 yn gymwys fel petai'r gorchymyn wedi'i wneud gan y prif gyngor a'i gadarnhau gan Weinidogion Cymru.

Gorchmynion ar y cyd a dibenion cymysg

13. Gellir gwneud gorchymyn unigol o dan adran 121 o Ddeddf 1972 gan fwy nag un cyngor ac at fwy nag un diben. Lle y byddai hyn yn cynnwys mwy nag un awdurdod cadarnhau, gellir cyflwyno'r gorchymyn i un o Weinidogion Cymru ond mae'n rhaid iddo gael ei brosesu drwy bob un o adrannau perthnasol y llywodraeth.
14. Lle mae'n rhaid cynnal ymchwiliad neu lle yr ystyrir bod un yn briodol, caiff adroddiad yr arolygydd ei gyflwyno i bob un o'r adrannau ar yr un pryd a chaiff y penderfyniad ei wneud gan y gweinidogion perthnasol yn gweithredu ar y cyd.

15. Gall prif gyngor hefyd wneud gorchymyn ar ran mwy nag un cyngor cymuned. Gallai gorchymyn o'r fath, er enghraifft, gael ei wneud o dan adran 125, at ddibenion adran 214, ar ran sawl cyngor cymuned sy'n ffurfio cydbwyllgor claddu yn ardal y prif gyngor.

Costau ac iawndal

16. Dylai cyngor cymuned ystyried yn ofalus iawn p'un a oes ganddo'r adnoddau angenrheidiol i brynu tir yn orfodol. Gall prif gyngor sy'n gwneud gorchymyn prynu gorfodol ar ran cyngor cymuned (ac, yn achos gorchymyn a wneir o dan Ddeddf 1908, bydd yn) adennill y costau y mae wedi mynd iddynt oddi wrth y cyngor cymunedol. Bydd hyn yn cynnwys:
- treuliau gweinyddol a chostau'r ymchwiliad;
 - costau ymchwiliad a ddyfarnwyd i'r gwrthwynebwyr llwyddiannus sy'n weddill, pe na bai'r gorchymyn yn cael ei gadarnhau neu pe bai'n cael ei gadarnhau'n rhannol (gweler hefyd baragraffau 109 - 110 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn);
 - iawndal statudol, gan gynnwys, lle y bo'n briodol, unrhyw daliadau ychwanegol ar gyfer aflonyddwch, colli cartref neu daliadau eraill y gall fod gan y perchenogion a ddadfeddiannwyd yr hawl i'w cael;
 - unrhyw iawndal am effeithiad andwyol sy'n daladwy i berchenogion cyffiniol a all ei hawlio.
17. Wrth ystyried p'un a ddylid cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol ai peidio, bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi sylw i gwestiynau ynglŷn â gallu'r cyngor cymuned i dalu costau prynu'r tir ar werth y farchnad a chyflwyno cynllun y mae'r gorchymyn wedi cael ei wneud neu y byddai'n cael ei wneud ar ei gyfer.

Llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd

18. Gall prif gyngor gaffael tir yn orfodol ar gyfer llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd o dan adran 121 o Ddeddf 1972 gan ddefnyddio pŵer galluogi priodol (megis adran 7 neu 12 o Ddeddf Llyfrgelloedd Cyhoeddus ac Amgueddfeydd 1964). Dylai gorchymynion prynu gorfodol at y dibenion hyn gael eu cyflwyno i Weinidogion Cymru yn y cyfeiriad a roddir yn Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn. Wrth gyflwyno gorchymynion o'r fath dylid cyflwyno'r dogfennau ychwanegol canlynol:
- copi wedi'i gwblhau o ffurflen CP/AL1 (ar gael o Adran U yn Rhan 3 y Cylchlythyr hwn);
 - adroddiad gan brisiwr cymwysedig.

Adran D - Gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 89 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949

1. O dan rai amgylchiadau, gall awdurdodau lleol gaffael tir yn orfodol er mwyn gwella ei olwg neu ei gyflwr. Er enghraifft, gall awdurdod lleol ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol o dan adran 89(5) o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949 ("Deddf 1949") at y diben hwn. Gweinidogion Cymru yw'r awdurdod cadarnhau ar gyfer gorchmynion a wneir o dan adran 89(5) o Ddeddf 1949.
2. Gall awdurdod lleol ddefnyddio ei bwerau o dan adran 89(5) o Ddeddf 1949 i brynu tir yn orfodol er mwyn plannu coed i warchod neu wella harddwch naturiol y tir hwnnw. Gall yr awdurdod lleol hefyd ddefnyddio'r pŵer hwn i wneud gwaith i adfer tir, ei wella neu ei ddefnyddio unwaith eto yn ei ardal y mae'r awdurdod yn credu:
 - ei fod yn ddifffraith, wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg; neu
 - ei fod yn debygol o fynd yn ddifffraith, wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg am fod yr awdurdod yn rhagweld y gall yr arwyneb ddymchwel o ganlyniad i weithrediadau cloddio tanddaearol (heblaw am gloddio am lo).
3. Os yw awdurdod lleol yn ansicr p'un a ddylai ddefnyddio'r pwerau hyn, neu os cynigir amrywiol ddefnyddiau ar gyfer y tir, gall yr awdurdod ystyried defnyddio'r pwerau a roddwyd gan adran 226 o Ddeddf 1990 yn lle hynny.
4. Ceir pwerau prynu gorfodol amrywiol eraill hefyd y gall awdurdodau lleol eu defnyddio i gaffael a datblygu tir sy'n ddifffraith, wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg at ddibenion penodol megis tai neu fannau agored cyhoeddus.
5. Nid oes unrhyw ddiffiniadau statudol o'r ymadroddion yn ddifffraith, wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg a ddefnyddir yng nghyswllt yr hyn a ddarperir o dan adran 89(2) o Ddeddf 1949. Fel y cyfryw, dylid defnyddio ystyr naturiol, synnwyr cyffredin y geiriau. Os oes modd, mae'n well ystyried y tri gair gyda'i gilydd, gan fod cryn orgyffwrdd rhwng pob un. Mae'r ymadrodd "diolwg" yn amlwg yn cyfeirio at olwg y tir, ond gall golwg anniben neu aflêr hefyd fod yn berthnasol wrth ystyried p'un a yw'r tir yn ddifffraith neu wedi'i esgeuluso. Gall tir fod "wedi'i esgeuluso" er na fu unrhyw weithrediadau arno (megis gwaith adeiladu, gwaredu neu gloddio), ond gall fod yn amhriodol disgrifio tir o'r fath fel tir "ddifffraith".
6. Mae'n bosibl bod tir yn cael ei ddefnyddio at ryw fân ddefnydd ond gellir ei ddisgrifio'n briodol o hyd fel tir "difffraith" neu "wedi'i esgeuluso" pan gaiff ei gyflwr ei ystyried yng ngoleuni'r defnydd posibl o'r tir. Nid diben adran 89 o Ddeddf 1949 yw galluogi awdurdod lleol i wneud gwaith neu gaffael tir yn orfodol a hynny dim ond am ei fod o'r farn y gellir gwneud gwell defnydd o'r tir na'r defnydd presennol.

7. Wrth ystyried p'un a ddylid gwneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 89(5) o Ddeddf 1949, neu wrth baratoi eu hachos o blaid gorchymyn o'r fath, gall fod yn ddefnyddiol i awdurdodau gael barn Gweinidogion Cymru am ystyr y geiriau "diffaith, wedi'i esgeuloso neu'n ddiolwg" at y dibenion hyn.

Adran E - Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion addysgol

Pŵer awdurdodau lleol i wneud gorchymyn prynu gorfodol at ddibenion addysgol

1. Gall awdurdod lleol wneud gorchymyn prynu gorfodol at ddibenion addysgol gan ddefnyddio ei bwerau o dan adran 530 o Ddeddf Addysg 1996 (fel y'i diwygiwyd) ("Deddf 1996"). Gellir defnyddio'r pwerau hyn i gaffael tir sydd ei angen ar gyfer swyddogaethau addysgol yr awdurdod lleol, gan gynnwys at ddibenion unrhyw ysgol neu sefydliad a gynhelir neu a gynorthwyir gan yr awdurdod lleol.
2. Dylai gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 530 o Ddeddf 1996 gael eu cyflwyno am gadarnhad gan Weinidogion Cymru yn y cyfeiriad a roddir yn Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn. Wrth wneud gorchymyn o dan adran 530 o Ddeddf 1996 gall awdurdodau lleol geisio arweiniad, os oes angen, gan Weinidogion Cymru ar ffurf gorchmynion drafft lle mae amheuaeth ynglŷn â phwynt penodol.
3. Cyn gwneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 530 o Ddeddf 1996, dylai awdurdodau lleol roi sylw i addasrwydd y safle a hefyd p'un a yw ardal y safle yn hanfodol i leoli adeiladau a maes chwarae'r ysgol.
4. Gall awdurdod lleol wneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 530 o Ddeddf 1996 ar y cyd â chynigion penodol ar gyfer newidiadau i ddarpariaeth ysgolion. Gallai cynnig gynnwys:
 - sefydlu ysgol newydd i blant o oedran ysgol gorfodol (o dan Ran 3 o Ddeddf Safonau a Threfniadaeth Ysgolion (Cymru) 2013 ("Deddf 2013")); neu
 - newid rhagnodedig i ysgol a gynhelir eisoes (o dan Ran 3 o Ddeddf 2013).

O dan amgylchiadau o'r fath, dylai'r awdurdod lleol gyhoeddi'r cynigion a wnaed o dan Ran 3 o Ddeddf 2013 cyn gwneud a chyflwyno gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 530 o Ddeddf 1996. Bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan adran 530 o Ddeddf 1996 yn annibynnol ar unrhyw gynigion statudol ategol ar gyfer newidiadau i ddarpariaeth ysgolion o dan Ran 3 o Ddeddf 2013. Ystyrir y rhain ar wahân.

5. Os bydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 530 o Ddeddf 1996, caiff y gorchymyn ei selio a'i ddychwelyd i'r awdurdod lleol. Pan fydd yr awdurdod lleol wedi prynu'r safle, ac wedi bodloni amod y gymeradwyaeth, mae'r cynigion wedi'u cymeradwyo'n derfynol heb fod angen cymryd camau pellach.
6. Os penderfynir gwrthod cynigion Deddf 2013 ar gyfer newid i ddarpariaeth ysgolion, cynghorir yr awdurdod lleol i beidio â gwneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 530 o Ddeddf 1996. Oherwydd, o dan amgylchiadau o'r fath, byddai'n amhriodol i Weinidogion Cymru ei gadarnhau.

Ysgolion gwirfoddol a gynorthwyir

7. Lle y gwneir gorchmynion prynu gorfodol ar gyfer ysgolion gwirfoddol a gynorthwyir, dylai'r dogfennau canlynol, yn ychwanegol at y rhai a nodir yn Adran O yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn, gael eu cyflwyno ar y cyd â'r gorchymyn neu mor fuan â phosibl wedi hynny;
- copi wedi'i gwblhau o ffurflen SB1 (sydd ar gael gan Weinidogion Cymru yn y cyfeiriad a roddir yn Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn);
 - adroddiad gan brisiwr cymwysedig.

Adran F - Gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion priffyrdd

1. Mae'r Adran hon yn cyfeirio at gaffael tir yn orfodol o dan Ddeddf Priffyrdd 1980 ("Deddf 1980").

Datganiad o ddibenion caffael yn y gorchymyn prynu gorfodol

2. Er mwyn i'r dibenion caffael gael eu nodi'n briodol yn y gorchymyn prynu gorfodol ei hun, mae'n bwysig cadarnhau a yw'r cynllun yn golygu adeiladu priffordd newydd neu a yw'n gynllun ar gyfer gwella priffordd sy'n bodoli eisoes. Mewn llawer o achosion, mae'r gwahaniaeth yn amlwg ond mae achosion yn codi (yn enwedig lle mae'r cynllun yn golygu ail-alinio priffordd sy'n bodoli eisoes) lle y ceir cryn anhawster i gadarnhau p'un a yw'r cynllun yn golygu adeiladu darn newydd neu ddarnau newydd o briffordd ai peidio.
3. Ystyrir mai'r maen prawf cywir i'w gymhwyso ym mhob achos yw'r hyn a nodir yng ngeiriad Rhan 13 o Atodlen 2 i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Hynny yw, lle y bydd yr holl waith a ragwelir yn cael ei wneud ar dir y tu allan i derfyn y briffordd ond sy'n ffinio â hi mae'r achos yn cynnwys gwella priffordd sy'n bodoli eisoes. Lle y bydd y gwaith yn cael ei wneud ar dir arall, fel y bydd tir nad yw'n dir priffordd rhwng y gwaith a ragwelir a'r briffordd bresennol, pan fydd y cynllun wedi'i gwblhau, yna dylai'r darn hwnnw o'r gwaith gael ei ystyried yn waith ar gyfer adeiladu priffordd newydd.
4. Er mwyn helpu i sicrhau eglurder a chywirdeb yn y datganiad o ddibenion yn y gorchymyn prynu gorfodol, dylid rhoi sylw i'r pwyntiau canlynol:-
 - (a) *Adeiladu yn ogystal â gwella*
Os yw'r gwaith yn golygu adeiladu darn newydd o briffordd, a gwella priffordd sy'n bodoli eisoes, dylai'r ddau ddiben gael eu nodi'n glir.
 - (b) *Ffyrdd atodol, ayb*
Lle mae adeiladu priffordd newydd yn golygu adeiladu ffyrdd atodol i gysylltu'r ffordd newydd â'r system briffyrdd bresennol, neu welliannau cysylltiedig i ffyrdd sy'n bodoli eisoes, dylai hyn gael ei nodi'n glir.
 - (c) *Priffordd i'w gwella*
Dylai'r rhain gael eu henwi neu eu disgrifio'n gryno.
 - (ch) *Hydoedd newydd o briffordd*
Dylai'r rhain gael eu disgrifio'n gryno (e.e. "priffordd newydd i ffordd osgoi (enw tref neu bentref)", "priffordd newydd o Stryd Llewelyn i Heol-y-Mynydd yn ardal y Cyngor dywededig, ayb).

(d) *Tir y tu allan i'r briffordd*

Lle mae'r cynllun yn un sy'n gwella neu'n adeiladu priffordd, bydd y tir sydd i'w gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol fel arfer wedi'i gyfyngu i'r hyn sydd o fewn y briffordd fel y mae wedi'i gwella neu newydd ei hadeiladu. Os bydd angen tir y tu allan i'r terfynau hyn i'w ddefnyddio mewn cysylltiad â gwella neu adeiladu priffordd (e.e. fel ardal waith), bydd angen i hyn gael ei nodi'n glir a bydd angen enwi'r pŵer yn adran 240(2)(a). Os bwriedir caffael ardaloedd o dir y tu allan i derfynau arfaethedig y briffordd drwy ddibynnu ar adran 239(6), dylai'r disgrifiad o ddibenion gynnwys cyfeiriad at dir sy'n gyffiniol â'r briffordd neu'n gyfagos iddi, yn ogystal â ffryntiau'r briffordd.

(dd) *Cynlluniau/gorchymynion cysylltiedig*

Lle mae cynllun ffyrdd arbennig/gorchymyn ffyrdd ymyl cysylltiedig yn cael ei wneud nid oes angen ymhelaethu ar y dibenion; gellir eu disgrifio'n fras a nodi eu bod yn unol â'r cynllun/gorchymyn sy'n cael ei wneud.

(e) *Caffael hawliau*

Lle y bwriedir caffael hawliau dros dir at amrywiol ddibenion (gan gynnwys draenio), dylai'r rhain gael eu disgrifio.

Hyd a lled y tir sydd i'w gaffael

Terfynau pellter

5. Mae adran 249 o Ddeddf 1980 ac Atodlen 18 iddi yn pennu terfynau pellter sy'n gymwys i gaffael tir yn orfodol. Nid yw'r terfynau hyn yn gymwys i dir sydd ei angen ar gyfer draenio priffordd, gwyro cwrs dŵr mordwyol, gwneud gwaith o dan adran 110 o Ddeddf 1980, na diogelu priffordd rhag eira, llifogydd, tirlithriad na pheryglon naturiol eraill.

Mynedfa breifat

6. Mae adran 240(1) o Ddeddf 1980 yn rhoi pŵer i awdurdodau priffyrdd gaffael tir yn orfodol er mwyn darparu mynedfa breifat newydd fel y'i hawdurdodwyd gan adran 129 o Ddeddf 1980 neu drwy orchymyn o dan 14 o Ddeddf 1980. Gall tir sydd ei angen mewn cysylltiad â gwneud gwaith o'r fath hefyd gael ei gynnwys yn y gorchymyn.

Ffyrdd ymyl

7. Mae adran 240(1) o Ddeddf 1980 yn rhoi pŵer i gaffael yn orfodol dir sydd ei angen mewn cysylltiad â gorchymyn a wneir o dan adran 14 o Ddeddf 1980. Mae hyn yn cynnwys newid ffyrdd ymyl sy'n croesi llwybr ffordd ddosbarthedig neu'n ymuno ag ef neu y bydd adeiladu neu wella ffordd ddosbarthedig yn effeithio arnynt fel arall. Gall tir sydd ei angen mewn cysylltiad â gwneud gwaith o'r fath hefyd gael ei gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol.

Ardal waith

8. Mae adran 240(2) o Ddeddf 1980 yn awdurdodi awdurdodau priffyrdd i gaffael yn orfodol dir sy'n gyffiniol â phriffordd bresennol neu lwybr priffordd arfaethedig neu sydd yng nghyffiniau priffordd bresennol neu lwybr priffordd arfaethedig er mwyn eu galluogi i wneud gwaith rhesymol ac effeithiol mewn cysylltiad ag adeiladu neu wella'r briffordd (h.y. tir ar gyfer ardal waith, mynedfa at safleoedd adeiladu neu ddarparu tomenni sbwriel, man storio offer a pheiriannau, ayb) (gweler paragraffau 6 a 7 uchod mewn perthynas ag ardal waith, ayb sydd ei hangen mewn cysylltiad â gwaith a wneir o dan adrannau 14 a 129 o Ddeddf 1980).

Tir o dan gyfamodau cyfyngu a hawliau trydydd parti

9. Mae adran 260(1) a (2) o Ddeddf 1980 yn rhoi'r pŵer i awdurdodau priffyrdd gynnwys mewn gorchmynion dir y maent eisoes wedi caffael budd ynddo drwy gytundeb. Pan ddaw gorchymyn prynu gorfodol o'r fath i rym, bydd darpariaethau Deddf 1965 yn gymwys, gan roi hawl i'r sawl sydd â hawliau cyfamodau neu hawliau trydydd parti eraill i gael iawndal. Ni ddisgwylir y gellir defnyddio adran 260(1) o Ddeddf 1980 i gadarnhau gorchymyn prynu gorfodol nad yw'n cynnwys tir heblaw'r tir y mae'r awdurdod priffyrdd wedi caffael budd ynddo trwy gytundeb. Mae adran 260(3) a (4) o Ddeddf 1980 yn galluogi lesddeiliaid safle gwasanaeth neu safle lorïau, neu gcontractwyr sy'n ei weithredu, i ddefnyddio'r tir at y dibenion hynny, er gwaethaf bodolaeth cyfamod cyfyngu neu hawliau trydydd parti eraill, yn yr un modd ag y gallai'r awdurdod priffyrdd ei hun ddefnyddio'r tir.

Pŵer i gaffael tir y tu allan i derfynau'r briffordd

10. Mae adran 246 o Ddeddf 1980 yn rhoi'r pŵer i gaffael tir yn orfodol (neu drwy gytundeb) y tu allan i derfynau arfaethedig priffordd er mwyn lleihau effaith andwyol bodolaeth y briffordd neu'r defnydd ohoni ar ei hamgylchoedd, fel a ganlyn:
 - (i) Mae adran 246(1) o Ddeddf 1980 yn darparu y gall awdurdodau priffyrdd gaffael tir yn orfodol er mwyn lliniaru unrhyw effaith andwyol y mae bodolaeth priffordd a adeiladwyd neu a wellwyd ganddynt neu'r defnydd ohoni (neu y bwriedir ei hadeiladu neu ei gwella) wedi ei chael neu'n mynd i'w chael ar ei amgylchoedd. Mae'r pŵer hwn yn galluogi awdurdodau priffyrdd i gaffael y tir sydd ei angen i gynnal neu wella amgylchedd yr ardaloedd sy'n gyfagos i'r ffordd. Ar ôl caffael tir o'r fath, gall awdurdodau priffordd wneud defnydd addas ohono o dan ddarpariaethau adran 282 o Ddeddf 1980 neu gallant ei waredu o dan y pwerau presennol. Ystyrir ei bod yn ddymunol, lle bynnag y bo modd, bod tir adran 246(1) yn cael ei gynnwys yn yr un gorchymyn prynu gorfodol â thir y briffordd. Dylai'r awdurdod caffael, wrth gwrs, fod mewn sefyllfa i ddangos yr hyn y mae'n bwriadu ei wneud gyda'r tir. Mae'n rhaid i gaffael tir yn orfodol o dan ddarpariaethau adran 246(1) o Ddeddf 1980 ddechrau cyn agor y briffordd newydd neu'r briffordd sydd wedi'i gwella, ac mae adran 246(4) o Ddeddf 1980 yn diffinio'r amser pan fydd y broses gaffael yn dechrau.

- (ii) Mae adran 246(7) o Ddeddf 1980 yn ei gwneud yn glir bod y cyfeiriad at adeiladu neu wella priffyrdd yn adran 246 o Ddeddf 1980 yn cynnwys adeiladu neu wella yn unol â gorchymyn ffyrdd ymyl.
- (iii) Mae adran 250(1) o Ddeddf 1980 yn ei gwneud yn glir bod yr ymadrodd “pwerau caffael tir priffordd” yn cynnwys y pŵer i gaffael tir o dan adran 246 o Ddeddf 1980. Mae hyn yn golygu y bydd y pwerau i gaffael hawliau’n orfodol o dan adran 250 o Ddeddf 1980, y pŵer i wneud gorchymyn prynu gorfodol i glirio teitl yn y tir sy’n cael ei gaffael at ddibenion statudol o dan adran 260 o Ddeddf 1980, ac y bydd y darpariaethau sy’n gysylltiedig â gweithdrefn gydredol yn adran 257 o Ddeddf 1980 yn gymwys i gaffael tir o dan adran 246 o Ddeddf 1980.
- (iv) Mae adran 282 o Ddeddf 1980 yn galluogi awdurdodau priffyrdd i wneud gwaith i liniaru’r effeithiau andwyol y bydd bodolaeth priffordd neu’r defnydd ohoni yn ei chael neu’n mynd i’w chael ar amgylchoedd y briffordd. Mae hyn yn golygu bod pwerau penodol i godi rhwystrau ffisegol (megis waliau, sgriniau neu gloddiau pridd) ar hyd ochrau ffyrdd er mwyn lleihau effeithiau sŵn traffig ar bobl sy’n byw gerllaw. Mae adran 282(2) o Ddeddf 1980 yn galluogi gwella golwg unrhyw gloddiau pridd neu waith tirlunio arall drwy blannu. Mae’r ddarpariaeth o dan adran 282(3) o Ddeddf 1980 y gall awdurdod priffyrdd ddatblygu neu ailddatblygu unrhyw dir sy’n cael ei gaffael ganddo o dan adran 246 o Ddeddf 1980, yn ei alluogi i godi adeiladau ar hyd ffyrdd newydd neu ffyrdd wedi’u gwella. Gellir codi adeiladau o’r fath fel gwahanfur yn erbyn sŵn traffig neu i liniaru effeithiau andwyol y briffordd ar ei hamgylchoedd.

Lle mae terfyn y tir sydd ei angen yn torri drwy adeilad

11. Lle mae terfyn y briffordd newydd neu derfyn ei lledu yn torri drwy adeilad, er gwaetha’r pwerau sydd gan berchennog i arfer ei hawl o dan adran 8 o Ddeddf 1965 i’w gwneud yn ofynnol i’r awdurdod priffyrdd brynu’r adeilad cyfan neu mewn achos lle nad oes modd cymhwyso darpariaeth yr adran honno, mae fel arfer yn briodol caffael safle’r adeilad cyfan o dan adran 240(2)(a) o Ddeddf 1980. Yn sicr, dylid gwneud hyn mewn achosion lle y byddai dymchwel rhan o adeilad yn achosi i weddill yr adeilad gwympo neu’n gadael adeilad mewn cyflwr peryglus neu ar fin cwmpo. Fodd bynnag, lle mae cynllun priffordd yn golygu caffael darnau helaeth o dir sydd y tu allan i derfynau’r briffordd, a lle nad oes modd cymhwyso adran 240(2)(a) o Ddeddf 1980, dylid defnyddio’r pwerau a roddir yn adran 239(6) o Ddeddf 1980 yn ogystal â’r pwerau yn adran 239(1) neu (3) o Ddeddf 1980 a, fel y bo’n briodol, o dan adran 246(1) o Ddeddf 1980.

Caffael hawliau dros dir

12. Cyfyd achosion yn aml lle mae cynlluniau priffordd yn golygu bod rhaid cyflawni gwaith ar dir nad yw’n rhan o’r ffordd ei hun ond lle, cyn belled ag y bo gan yr awdurdod priffyrdd bŵer i wneud y gwaith hwnnw, gall perchennog y tir drwy drefniant gadw ei dir er mantais i’r ddwy ochr, gan na fyddai’r awdurdod priffyrdd am fynd i’r gost o gaffael a chynnal tir yn ddiangen.

Mae adrannau 250 i 252 o Ddeddf 1980 (sydd i'w darllen gydag Atodiad 19 i Ddeddf 1980) yn darparu ar gyfer caffael hawliau yn orfodol dros dir drwy greu hawliau newydd.

13. Mae'r mathau o hawliau y cynlluniwyd y darpariaethau hyn ar eu cyfer ar ffurf hawddfreintiau sy'n gysylltiedig â'r briffordd, neu'n berthnasol iddi, y briffordd arfaethedig neu gyfleusterau eraill a ddarperir. Rhoddir enghreifftiau o'r rhai sy'n debygol o fod eu hangen yng nghyswllt cynlluniau priffordd fel a ganlyn:
- (i) yr hawl i fynediad ac ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol i adeiladu a chynnal pont, traphont, twnnel neu strwythur arall i gludo priffordd dros dir neu oddi tano;
 - (ii) yr hawl i fynediad ac ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol i osod a chynnal draeniau a gwaith cysylltiedig (e.e. siambrau archwilio); ond gweler hefyd baragraff 17 isod;
 - (iii) yr hawl i fynediad ac ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol i wneud gwaith ar gyrsiau dŵr (e.e. gwyro, lledu neu ddyfnhau sianeli, llenwi gwelyau hen gyrsiau dŵr, ayb);
 - (iv) yr hawl i fynediad ac ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol i osod a chynnal sylfeini neu angorau daear mewn tir;
 - (v) yr hawl i fynediad ac ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol i osod a chynnal ffensys eira, ayb, ar dir;
 - (vi) yr hawl i fynediad ac ailfynediad i x metr sgwâr o dir penodol i adeiladu a chynnal wal gynnal (h.y. ar dir arall y bydd y teitl ynddo yn cael ei gaffael a'i ddangos mewn plot ar wahân).
14. Fodd bynnag, pwysleisir nad yw Gweinidogion Cymru yn rhagweld y bydd y pwerau hyn yn cael eu defnyddio gan awdurdodau priffyrdd lle bydd y tir yn rhan o'r briffordd neu lle bydd y gwaith, i bob diben a bwriad, yn amddifadu perchennog y tir yn barhaol o unrhyw fudd gwirioneddol o'r tir. Mewn achosion o'r fath, byddai prynu teitl llawn yn y tir yn briodol. Yn yr un modd, o ran caffael gorfodol, dylid cynnwys teitl llawn yn y gorchymyn mewn achosion lle byddai pwerau caffael tir priffordd yn cael eu harfer i greu llwybr troed, llwybr ceffyl neu briffordd arall ar draws tir neu i greu mynedfa newydd i eiddo ar gyfer trydydd parti.

NODER

Gan nad oes darpariaeth benodol i'r perwyl hwn, ystyrir nad yw adrannau 250 i 252 o Ddeddf 1980 yn darparu ar gyfer creu hawliau'n orfodol am gyfnodau cyfyngedig, er nad ydynt yn eithrio creu hawliau o'r fath drwy gytundeb.

Hefyd, nid yw'r darpariaethau hyn yn effeithio ar adrannau 242(3), 254 na 255 o Ddeddf 1980, sy'n bwerau na chânt eu defnyddio byth bron (yn ymwneud â chreu hawliau).

15. Lle mae gorchymyn yn darparu ar gyfer caffael hawliau dros dir sy'n rhan o gomin, man agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae, bydd yn ddarostyngedig i Reol Sefydlog 28 Cynulliad Cenedlaethol Cymru (h.y. gweithdrefn arbennig y Cynulliad) cyn ei gadarnhau. Mae pŵer penodol i gaffael tir sydd i'w roi yn gyfnewid am hawliau a fydd yn faich ar dir categori comin neu arbennig, wedi ei gynnwys yn adran 250(2) o Ddeddf 1980. Mae hawliau a gaffaelir o dan y Ddeddf hon, o dan adran 251 o Ddeddf 1980, yn rhwymo'r olynwyr mewn teitl yn y tir dan sylw, a lle caiff priffordd ei throsglwyddo o'r naill awdurdod priffyrdd i'r llall, yr awdurdod y trosglwyddir yr hawliau iddo sy'n cael eu harfer. Mae adran 251(5) yn darparu i bob diben lle yr effeithir ar dir cofrestredig, fod yn rhaid i'r offeryn sy'n creu hawliau fod wedi ei gofrestru o dan y Deddfau Cofrestru Tir. Mae adran 252 o Ddeddf 1980 yn darparu y gall perchennog tir ei gwneud yn ofynnol i awdurdod caffael gaffael y teitl llawn yn y tir yn hytrach na'r hawl a awdurdodir yn y gorchymyn prynu gorfodol.
16. Lle mae nifer o hawliau wedi eu cynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol, awgrymir y geiriad canlynol ar gyfer erthygl 1 o'r gorchymyn:

"1. Yn ddarostyngedig i ddarpariaethau'r Gorchymyn hwn, awdurdodir yr awdurdod caffael, o dan adrannau.....a 260 o Ddeddf Priffyrdd 1980(1), ac o dan adran ... o Ddeddf Caffael Tir 1981(2), a pharagraff o Ran .. o Atodlen ... iddi a'r holl bwerau galluogi(3) drwy hyn i gaffael yn orfodol y tir a'r hawliau newydd dros dir a ddisgrifir ym mharagraff 2 er mwyn:

(a)

2. Mae'r hawliau newydd sydd i'w prynu'n orfodol o dan y Gorchymyn hwn wedi'u disgrifio yn yr Atodlen a dangosir y tir wedi'i liwio'n las ag ymyl goch ar y map dywededig."

Dylai'r nodiadau canlynol ymddangos o dan y dyddiad y llofnodwyd y gorchymyn:

"(1) 1980 p.66

(2) 1981 p.67

(3) Yn rhinwedd O.S. 1999/672 erthygl 2 ac Atodlen 1, a pharagraff 30 o Atodlen 11 i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006, trosglwyddir y pwerau hyn bellach i Weinidogion Cymru mewn perthynas â Chymru."

Draenio priffyrdd

17. Cyfeiriwyd eisoes at y pŵer yn Neddf 1980 i gaffael hawliau dros dir at ddibenion draenio. Dylid hefyd nodi'r darpariaethau canlynol:

- (i) Lle y bwriedir gosod draeniau ar gyfer priffordd bresennol, gellir gwneud y gwaith hwn o dan adran 100(1) i (3) o Ddeddf 1980 os yw'r draeniau i'w gosod ar dir sy'n gyffiniol â'r briffordd neu'n agos ati. Hefyd, gall awdurdod priffyrdd, o dan adran 100(5) a (6) o Ddeddf 1980, ddefnyddio unrhyw bwerau sy'n arferadwy gan ymgymerydd carthffosiaeth o dan adrannau 158, 159, 163, 165 a 168 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 i ddraenio ei briffyrdd ac unrhyw briffyrdd arfaethedig. Yn yr holl achosion hyn, mae caffael hawliau penodol drwy orchymyn prynu gorfodol yn ddiangen. Mae'r achosion lle y gall fod angen neu lle y byddai'n ddymunol caffael hawliau, yn gyffredinol, yn achosion sy'n cynnwys priffyrdd newydd, gan mai dim ond i briffyrdd y mae adran 100(1) i (3) yn gymwys – nid yw'n gymwys i briffyrdd arfaethedig.
- (ii) Lle mae hawliau i osod a chynnal draeniau dan sylw a'u bod i'w defnyddio i ollwng dŵr i unrhyw gwrs dŵr, gwaith draenio neu unrhyw waith arall sydd wedi'i freinio mewn awdurdod mordwyo, awdurdod dŵr neu awdurdod draenio arall⁴⁴ neu wedi'i reoli ganddo, bydd adran 339 o Ddeddf 1980 yn gymwys a bydd angen caniatâd yr awdurdod perthnasol. Cyn cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol sy'n darparu ar gyfer caffael tir neu hawliau yn y fath achosion, bydd angen bodloni Gweinidogion Cymru bod y caniatadau angenrheidiol wedi eu rhoi neu nad oes angen caniatâd yr awdurdodau hyn.

Trwyddedau

18. Dylai tir sydd ei angen at ddibenion untro (e.e. adeiladu'r briffordd neu strwythurau cysylltiedig lle na fydd unrhyw ofynion cynnal a chadw yn y dyfodol) fel arfer gael ei gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol fel teitl a dylai'r tir gael ei ddisgrifio yn yr un ffordd â phlot teitl. Mae'n arfer gorau anfon llythyr eglurhaol gydag unrhyw orchymyn o'r fath yn rhestru'r plotiau trwyddedu er mwyn galluogi perchenogion tir i wahaniaethu ar fap y gorchymyn y plotiau y mae teitlau yn cael eu caffael yn barhaol ar eu cyfer a phlotiau lle y ceisir trwyddedau untro. Fodd bynnag, y bwriad yw y dylid negodi ar y cam caffael am y trwyddedau untro angenrheidiol a dim ond os bydd negodiadau yn methu y dylid arfer pŵer i gaffael teitlau.

Gwaith yn effeithio ar gyrsiau dŵr

20. Mae llawer o gynlluniau priffyrdd yn golygu gwyro neu wneud gwaith ar gyrsiau dŵr. O dan adrannau 106 ac 107 o Ddeddf 1980, gellir codi pontydd dros ddyfroedd mordwyol neu dwnelau o danynt ac mae adrannau 108 ac 109 o Ddeddf 1980 yn rhoi pwerau penodol i wyro cwrs dŵr mordwyol.

⁴⁴ O fewn ystyr Deddf Draenio Tir 1991

Mae adrannau 106 a 108 o Ddeddf 1980 hefyd yn cynnwys darpariaethau sy'n caniatáu ymdrin â'r materion a gynhwysir ynddynt drwy orchymyn ffyrdd ymyl, er y dylid nodi, yn achos adran 106 o Ddeddf 1980, na ellir gwneud hyn ond os yw'r bont neu'r twnnel yn rhan o briffordd sy'n mynd i gael ei newid neu ei hadeiladu o dan y gorchymyn ffyrdd ymyl. Mae adran 110 o Ddeddf 1980 yn rhoi pwerau i wyro cyrsiau dŵr nad ydynt yn rhai mordwyol ac i wneud gwaith cyffredinol arall mewn perthynas â chysiau dŵr mordwyol a chysiau dŵr nad ydynt yn rhai mordwyol. Mae'r pŵer i gaffael tir i wneud gwaith o dan adrannau 108 ac 110 o Ddeddf 1980 wedi'i gynnwys yn adran 240(2)(b) o Ddeddf 1980 ac nid yw'r terfynau pellter mewn perthynas â chaffael gorfodol o dan adran 249(3) o Ddeddf 1980 yn gymwys i dir na hawliau a gaffaelir at y diben hwn.

20. Nodir bod adran 110 o Ddeddf 1980 yn darparu ar gyfer gwneud gwaith ar gyrsiau dŵr heb orfod caffael tir ac, yn yr achosion hyn, mae adrannau 110(5) a (7) o Ddeddf 1980 yn cynnwys gweithdrefn ar wahân ar gyfer cyflwyno hysbysiadau a gwrandao ar wrthwynebiadau. Fodd bynnag, awgrymir, lle mae awdurdodau priffyrdd lleol yn bwriadu gwneud gwaith o'r fath yng nghyswllt cynllun priffordd a hefyd yn bwriadu gwneud gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer tir arall, y byddai'n fanteisiol iddynt ymgynghori'n gynnar â Cyfoeth Naturiol Cymru a chynnwys hawliau i wneud y gwaith ar y cyrsiau dŵr yn y gorchymyn prynu gorfodol. Bydd hyn yn sicrhau yr ymdrinnir â'r holl wrthwynebiadau drwy broses y gorchymyn prynu gorfodol.

Caffael tir cyn bo'i angen

21. Mae darpariaethau adran 248(2)-(4) o Ddeddf 1980 (ynghyd ag Atodlen 17 i Ddeddf 1980) yn galluogi awdurdodau priffyrdd i ddefnyddio eu pwerau caffael tir i gaffael tir yn orfodol cyn y bo'i angen, yn amodol ar fodloni un neu fwy o'r amodau canlynol a nodir yn adran 248(3) o Ddeddf 1980.
 - (a) mae'r awdurdod priffyrdd yn bwriadu ymgorffori'r tir sydd wedi'i gaffael ar unwaith ("ardal cam dilynol") o fewn terfynau'r ardal cam cychwynnol h.y. priffordd (e.e. fel ymyl lydan iawn), priffordd arfaethedig, neu, yn ôl y digwydd, yn y safle gwasanaeth, y compownd cynnal a chadw, ardal bicnic y gefnffordd neu'r safle lorïau; *neu*
 - (b) mae defnydd arfaethedig yr awdurdod priffyrdd o'r ardal cam cychwynnol yn golygu cyflawni gwaith yn gyfan gwbl neu'n rhannol ar yr ardal cam dilynol neu o dani neu drosti; *neu*
 - (c) mae cynlluniau amlinellol yr awdurdod priffyrdd ar gyfer y defnydd o'r ardal cam dilynol wedi cael eu gwneud neu eu cymeradwyo gan Weinidogion Cymru.

Mae'r pŵer hwn yn ddefnyddiol, er enghraifft, lle mae angen tir i adeiladu ffordd newydd sydd wedi'i chynllunio i fod yn ffordd ddeuol ond lle y bwriedir adeiladu un yn unig o'r cerbytyffyrdd ar unwaith, neu lle y bwriedir gwneud gwaith gwella mawr ar briffordd ond dim ond gwaith gwella cyfyngedig a gaiff ei wneud yn y lle cyntaf.

Mae'r pwerau hyn hefyd yn arferadwy mewn perthynas â darparu safleoedd gwasanaeth, compowndiau cynnal a chadw a safleoedd lorïau. O dan ofynion adran 248(3) o Ddeddf 1980, lle na fwriedir ymgorffori ardal cam dilynol yn y briffordd ar unwaith, gall fod yn bosibl i berchennog tir gadw ardal o dir cam dilynol at ddibenion amaethu neu bori hyd nes y bydd ei angen ar yr awdurdod priffyrdd ar gyfer gwaith ar y briffordd. Mae'r pŵer i gaffael tir cyn y bo'i angen yn hwyluso'n sylweddol unrhyw flaen gynllunio y gall awdurdodau lleol ei wneud ar gyfer prosiectau ffordd mawr, a hefyd yn ei gwneud yn bosibl iddynt gaffael y tir angenrheidiol mewn un cam yn lle dau neu fwy yn ogystal ag osgoi'r gost o wneud sawl gorchymyn a chynnal ymchwiliadau cysylltiedig. Gallai'r darpariaethau hyn hefyd fod o fudd i berchenogion tir lle gallai eu tir fel arall gael ei gaffael fesul darn.

Pwyntiau gweithdrefnol sy'n effeithio ar ymdrin â gwrthwynebiadau ac ystyried gorchymynion

Y pŵer i ddiystyru rhai gwrthwynebiadau

22. Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn dibynnu ar unrhyw un o'r cynlluniau neu'r gorchymynion a nodir yn Atodlen 20 i Ddeddf 1980, ac y gwnaed penderfyniad arnynt, mae gan Weinidogion Cymru, o dan adran 258(1) o Ddeddf 1980 y pŵer i ddiystyru gwrthwynebiad i'r gorchymyn os yw, yn eu barn hwy, yn gyfystyr â gwrthwynebiad i'r cynllun neu'r gorchymyn cysylltiedig. Mae'r pŵer i ddiystyru gwrthwynebiadau ailadroddus yn un dewisol ac nid oes rhaid i Weinidogion Cymru eu diystyru felly. Diau y byddent am glywed ac ystyried unrhyw wrthwynebiad o'r fath a fyddai i bob golwg yn codi pwyntiau newydd neu, oherwydd yr amser a aeth heibio ers y penderfyniad blaenorol, bod amgylchiadau newydd yn ei gwneud yn ddymunol ystyried newidiadau i'r cynllun ffordd a gynigiwyd yn wreiddiol. Nid yw'r pŵer hwn i ddiystyru gwrthwynebiadau ailadroddus yn ymestyn i rai a benodir i gynnal ymchwiliadau cyhoeddus. Er y gallant dynnu sylw gwrthwynebwyr, mewn achosion priodol, at fodolaeth y darpariaethau hyn, byddant yn gwrando ac yn adrodd ar unrhyw bwyntiau a wneir gan wrthwynebwr fel y gall Gweinidogion Cymru eu hystyried.

Cyflwyno gwrthwynebiadau 'ffordd arall'

23. O dan adran 258(2) a (3) o Ddeddf 1980, gellir cyfarwyddo rhywun sy'n gwrthwynebu gorchymyn prynu gorfodol sydd am gynnig ffordd arall mewn ymchwiliad i roi digon o fanylion i Weinidogion Cymru ar y ffordd arall fel y bo modd ei hadnabod. Rhaid rhoi o leiaf 14 diwrnod i wrthwynebwyr allu paratoi eu gwybodaeth am y ffordd arall a rhaid eu cyflwyno i Weinidogion Cymru heb fod yn llai na 14 diwrnod cyn dyddiad yr ymchwiliad. Byddai Gweinidogion Cymru yn dymuno cynnwys unrhyw gyfarwyddyd o'r fath yn yr hysbysiad ar gyfer yr ymchwiliad. Gan y bydd angen anfon copïau o unrhyw gyflwyniadau a dderbynnir gan Weinidogion Cymru at yr awdurdod priffordd fel y deuant i law, ond mewn da bryd i'r awdurdod allu eu hystyried cyn yr ymchwiliad, nod Gweinidogion Cymru yw cynnwys yn yr hysbysiad ddyddiad ar gyfer derbyn cyflwyniadau sy'n dod i ben tua 3 wythnos cyn dyddiad yr ymchwiliad neu'r gwrandawriad.

Os bydd gwrthwynebwr yn methu â chydymffurfio â chyfarwyddyd i gyflwyno manylion ynghylch cynigion ffordd arall, gall Gweinidogion Cymru a'r arolygydd sy'n cynnal yr ymchwiliad ddiystyru'r gwrthwynebydd i'r graddau y mae'n cynnwys cyflwyniad ar ffordd arall.

Teithio llesol ac asesu cynigion amgen

24. Bydd gorchmynion prynu gorfodol sy'n cael eu gwneud i gaffael tir er mwyn hwyluso llwybr teithio llesol⁴⁵ yn cynnwys achos cryf er budd y cyhoedd dros hybu neu wella llesiant amgylcheddol a chymdeithasol ardal. Fel arfer, mae'r cynigion yn deillio o ymgynghoriad blaenorol â'r cyhoedd, sy'n dangos galw a chefnogaeth.
25. Mae Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol baratoi:
- mapiau o lwybrau teithio llesol presennol a chyfleusterau cysylltiedig yn eu hardaloedd ("map llwybrau presennol") i ddangos y llwybrau o fewn ardaloedd dynodedig sy'n addas ac yn briodol ar gyfer teithiau teithio llesol;
 - mapiau o'r llwybrau teithio llesol newydd a gwell a'r chyfleusterau cysylltiedig sydd eu hangen i greu rhwydweithiau integredig ar gyfer teithio llesol yn eu hardaloedd ("y map rhwydwaith integredig").

Er mwyn cefnogi'r cyfiawnhad dros orchymyn prynu gorfodol i gaffael tir er mwyn hwyluso llwybr teithio llesol, dylai awdurdodau caffael ystyried:

- a) Canllawiau Statudol ar gyfer Darparu Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 (Hydref 2014);
 - b) Canllawiau Dylunio: Deddf Teithio Llesol (Cymru) 2013 (Rhagfyr 2014);
 - c) y llwybrau presennol cymeradwy a'r mapiau rhwydwaith integredig ar gyfer yr ardal lle mae'r tir sydd i'w gaffael wedi'i leoli.
26. Fodd bynnag, oherwydd natur teithio llesol, gall fod llwybr amgen yn lle unrhyw lwybr cerdded neu feicio penodol a all osgoi'r angen am gaffael tir/eiddo unigol drwy orchymyn prynu gorfodol. Dylai awdurdodau caffael bob amser ystyried ac asesu llwybrau addas amgen fel rhan o'r broses gynllunio ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol. Bydd hyn yn helpu i fynd i'r afael ag unrhyw gynigion amgen a allai gael eu cyflwyno gan wrthwynebwyr. Mewn rhai lleoliadau efallai na fydd unrhyw lwybrau amgen addas, h.y. am resymau ffisegol neu ddaearyddol, a dylai awdurdodau caffael nodi pam mai felly y mae.
27. Os bydd gwrthwynebydd yn cynnig llwybr amgen yn lle gorchymyn prynu gorfodol, mae'n rhaid i'r sawl sy'n gwneud y penderfyniad ystyried y llwybr amgen a gyflwynwyd a'i werthuso wrth farnu p'un a oes achos cymhellol er budd y cyhoedd dros y gorchymyn prynu gorfodol. Fodd bynnag, nid oes rhwymedigaeth ar y sawl sy'n gwneud y penderfyniad i ffafrio llwybr amgen ar y sail ei fod yn llai ymwithiol na'r cynllun a gynigir.

⁴⁵ Fe'i diffiniwyd gan adran 2(1) o Ddeddf Teithio Llesol (Cymru) 2013

Efallai na fydd cynigion amgen yn rhai a ffeirir:

- (1) os yw'n ansicr y byddant yn cyflawni'r amcanion sy'n ategu'r sail er budd y cyhoedd dros gadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol, e.e. am nad ydynt yn sicrhau y caiff amcanion y cynllun caffael er budd y cyhoedd eu cyflawni, diffyg caniatadau perthnasol, neu ansicrwydd cyffredinol o ran cyflawni'r cynigion perthnasol er budd y cyhoedd;
- (2) os byddant yn gohirio rhoi cynllun y gorchymyn prynu gorfodol ar waith lle mae cyflawni'r cynigion mewn modd amserol er budd y cyhoedd; neu
- (3) os na fyddant yn sicrhau manteision cynllun y gorchymyn prynu gorfodol er budd y cyhoedd mor dda nac mor effeithiol â'r cynllun hwnnw, nac yn ôl modd amserol y cynllun lle mae'r gwahaniaeth o ran sicrhau manteision ac amseriad yn ystyriaethau perthnasol wrth roi sylw i fudd y cyhoedd.

28. Gall yr oedi a'r ansicrwydd posibl sy'n gysylltiedig ag ystyried cynigion amgen a gyflwynir i gefnogi gwrthwynebiad i orchymyn prynu gorfodol fod yn ystyriaeth berthnasol pan fydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu p'un a ddylid cadarnhau neu wneud y gorchymyn prynu gorfodol ai peidio. Os oes rhesymau cyhoeddus cymhellol dros gyflawni cynllun y gorchymyn prynu gorfodol, gall y cynigion amgen achosi oedi ac ansicrwydd o ran cyflawni'r cynllun a'i fanteision i'r cyhoedd a all gael eu hystyried yn annerbyniol⁴⁶.

⁴⁶ Cyngor Bwrdeistref Bexley, Llundain v. Yr Ysgrifennydd Gwladol [2001] EWHC Admin 323 ym mharagraffau. [44], [47] a [48].

Adran G - Pwerau prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio

1. Mae adran 47 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn rhoi pwerau prynu gorfodol i awdurdod priodol, h.y. yr ACLI perthnasol lle mae'r adeilad rhestredig wedi'i leoli, i gaffael adeilad rhestredig y mae angen ei drwsio gydag awdurdodaeth Gweinidogion Cymru. Dim ond o dan amgylchiadau eithriadol y bydd Gweinidogion Cymru yn defnyddio'r pŵer hwn.
2. Er mwyn gwneud gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer adeilad rhestredig y mae angen ei drwsio o dan adran 47 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth), mae'n ofynnol i'r awdurdod priodol wneud y canlynol:
 - cyflwyno hysbysiad trwsio o dan adran 48 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) i berchennog yr adeilad rhestredig (gweler adran 91(2) o'r Deddf Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth / adran 336 o Ddeddf 1990 am y diffiniad o berchennog) o leiaf ddeufis cyn gwneud y gorchymyn prynu gorfodol;
 - paratoi a chyflwyno'r gorchymyn prynu gorfodol a'i hysbysiadau cysylltiedig (gweler y gofynion fformatio cyffredinol a amlinellir yn Adran O yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn a pharagraffau 12 - 13 isod), os na chydymffurfiwyd â'r hysbysiad trwsio o fewn deufis i'w gyflwyno ac nad yw wedi cael ei dynnu'n ôl;
 - cyflwyno'r gorchymyn prynu gorfodol, copi o'r hysbysiad trwsio a'r holl ddogfennau ategol (gweler y rhestr wirio a amlinellir yn Adran O yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn) i Weinidogion Cymru.

Esgeulustod bwriadol gan y perchennog

3. Os oes tystiolaeth glir bod perchennog adeilad rhestredig wedi gadael i'r adeilad ddadfeilio'n fwriadol er mwyn cyfiawnhau ei ddymchwel a datblygu'r safle (neu safle cyffiniol), gall yr awdurdod priodol gynnwys cyfarwyddyd i dalu'r lleiafswm iawndal yn y gorchymyn prynu gorfodol.
4. Mae cyfarwyddyd i dalu'r isafswm lleiaf posibl, mewn perthynas ag adeilad rhestredig sy'n cael ei gaffael yn orfodol, yn gyfarwyddyd y tybir, at ddibenion asesu iawndal:
 - (a) na fyddai caniatâd cynllunio yn cael ei roi i ddatblygu neu ailddatblygu safle'r adeilad rhestredig;
 - (b) na fyddai caniatâd adeilad rhestredig yn cael ei roi ar gyfer unrhyw waith i ddymchwel, newid neu estyn yr adeilad rhestredig heblaw am ddatblygiad neu waith sydd ei angen i'w adfer i gyflwr priodol, a'i gadw yn y cyflwr hwnnw.

5. Rhoddir darpariaethau ar gyfer talu'r lleiafswm iawndal yn adran 50 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth). Nodir y telerau ar gyfer cyfarwyddyd i dalu'r lleiafswm iawndal ym mharagraff 4 o Ffurff 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurffiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004. Ceir cyngor ynglŷn â sut i gynnwys cyfarwyddyd i dalu'r lleiafswm iawndal mewn gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio ym mharagraff 13 isod.

Ceisiadau yn y llys ynadon i herio cyfarwyddiadau i dalu'r lleiafswm iawndal

6. Cyn gynted ag y daw awdurdod priodol yn ymwybodol o unrhyw gais i lys ynadon:

- i ohirio gweithrediadau pellach ar y gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 47(4) o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth); neu
- am orchymyn nad yw cyfarwyddyd i dalu'r lleiafswm iawndal yn cael ei gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 50(6) o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth),

dylai hysbysu Gweinidogion Cymru ar unwaith. Yn dibynnu ar yr amgylchiadau, efallai y bydd angen atal y gorchymyn prynu gorfodol dros dro nes bod y llys wedi ystyried y cais.

Hysbysiad trwsio

7. Gall awdurdod priodol ystyried cyflwyno hysbysiad trwsio (o dan adran 48 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) os oes adeilad rhestredig mewn perygl am fod ei berchennog wedi methu â chadw'r adeilad mewn cyflwr rhesymol am gyfnod estynedig. Nid hysbysiad gwaith brys yw hysbysiad trwsio a gellir cyflwyno un p'un a yw'r adeilad rhestredig wedi'i feddiannu ai peidio.

8. Mae'n rhaid i hysbysiad trwsio:

- nodi'r gwaith y mae'r awdurdod priodol o'r farn ei fod yn rhesymol angenrheidiol i warchod yr adeilad yn briodol;
- esbonio effaith adrannau 47-50 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth).

Pan gaiff gorchymyn prynu gorfodol ei wneud o dan adran 47 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) a'i gyflwyno i Weinidogion Cymru am gadarnhad, mae'n rhaid i gopi o'r hysbysiad trwsio a gyflwynwyd yn unol ag adran 48 gael ei gynnwys gyda'r holl ddogfennaeth ategol.

9. Bydd y gwaith a nodir yn yr hysbysiad trwsio bob amser yn ymwneud ag amgylchiadau'r achos unigol a bydd yn golygu llunio barn ynghylch yr hyn a ystyrir yn rhesymol i'w warchod (yn hytrach nag adfer) o ran yr adeilad rhestredig.

10. Gellir defnyddio ystyriaethau eraill fel sail dros benderfynu ar gwmpas y gwaith sydd ei angen. Er enghraifft, gellir ystyried cyflwr yr adeilad pan gafodd ei restru os yw'r adeilad wedi cael ei ddifrodi neu os yw wedi dadfeilio ers iddo gael ei restru. Yn yr achos hwn, gall yr hysbysiad trwsio gynnwys gwaith i sicrhau y caiff yr adeilad ei warchod fel yr oedd ar y dyddiad rhestru, ond ni ddylid ei ddefnyddio i adfer nodweddion eraill. Fel arall, gall yr hysbysiad nodi gwaith sydd ei angen i warchod gweddill yr adeilad, megis gwaith trwsio ar do diffygiol, p'un a oedd y diffyg penodol yn bresennol ar adeg rhestru ai peidio.
11. Ceir rhagor o gyngor ar adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio a hysbysiadau trwsio yn Atodiad B i TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

Ffurf y gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio a hysbysiadau cysylltiedig

12. Mae canllawiau cyffredinol ar fformat gorchmynion prynu gorfodol ar gael yn Adran O yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn.
13. Mae'n rhaid i orchmynion prynu gorfodol y mae angen eu trwsio, yn ogystal â chopïau o'r hysbysiad trwsio a'r gofynion fformatio cyffredinol a amlinellir yn Adran O yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn, gynnwys y gofynion canlynol a nodir yn rheoliad 4 o Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004:
- a) Wrth baratoi hysbysiadau personol (h.y. hysbysiad i berchenogion, lesddeiliaid, tenantiaid, meddianwyr neu bersonau cymwys eraill⁴⁷ mewn perthynas â thir (neu dir a fydd yn destun Hawliau Newydd) sydd wedi'i gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol - gweler adran 12(1) o Ddeddf 1981), mewnosoder:-
- paragraffau 3 a 5 ychwanegol o Ffurf 8 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (a ddarparwyd o dan yr adran 'Nodiadau i ddefnyddio Ffurf 8');
 - lle mae'r awdurdod caffael wedi cynnwys cyfarwyddyd ar gyfer isafswm iawndal o dan adran 50 o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth):
 - (i) paragraff 4 ychwanegol o Ffurf 8 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (a ddarparwyd o dan yr adran 'Nodiadau i ddefnyddio Ffurf 8');

⁴⁷ Fel y'i diffiniwyd yn adran 12(2A) o Ddeddf Caffael Tir 1981 h.y. person: (a) y byddai'n ofynnol i'r awdurdod caffael, pe bai'n gweithredu o dan adran 5(1) o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965, gyflwyno hysbysiad i drafod telerau iddo, neu (b) y cred yr awdurdod caffael ei bod yn debygol y bydd ganddo hawl i wneud hawliad perthnasol os caiff y gorchymyn ei gadarnhau ac os bydd prynu gorfodol yn mynd yn ei flaen, i'r graddau y mae'n hysbys i'r awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad dyfal.

- (ii) cyfeiriad at y man yn yr hysbysiad lle y rhoddir yr esboniad o ystyr y cyfarwyddyd, fel sy'n ofynnol o dan adran 50(3) o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth). Er enghraifft,

“Mae [rhowch enw'r awdurdod priodol] wedi cynnwys yn y gorchymyn gyfarwyddyd ar gyfer lleiafswm iawndal (yr esbonnir ei ystyr [isod]/[yn y nodyn a atodir i'r Hysbysiad hwn]/[isod ym mharagraff 4A]).”

Dylai'r esboniad fel arfer gynnwys testun adran 50(4) a (5) o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) a gellir ei fynegi fel a ganlyn:

“O dan adran 50 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 (“y Ddeddf Adeiladau Rhestredig”), mae [rhowch enw'r awdurdod caffael] yn gwneud y cyfarwyddyd canlynol:

Er mwyn asesu iawndal ac er gwaethaf unrhyw beth sy'n mynd yn groes yn Neddf Digollediad Tir 1961, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 neu'r Ddeddf Adeiladau Rhestredig, cyfarwyddir drwy hyn y tybir na fyddai caniatâd cynllunio yn cael ei roi i ddatblygu nac ailddatblygu safle'r adeilad a ddisgrifir yn yr Atodlen i'r gorchymyn hwn ac na fyddai caniatâd adeilad rhestredig yn cael ei roi ar gyfer unrhyw waith i ddymchwel, newid neu estyn yr adeilad hwnnw, heblaw datblygiad neu waith sydd ei angen i'w adfer, a'i gynnal a'i gadw mewn cyflwr priodol.”

- b) Wrth baratoi'r gorchymyn prynu gorfodol ar gyfer adeiladau rhestredig y mae angen eu trwsio gan ddefnyddio Ffurf 1 o Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) ac mae cyfarwyddyd ar gyfer lleiafswm iawndal wedi'i gynnwys yn y gorchymyn, mewnosoder:-

- paragraff 4 o Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.

Adran H - Pŵer Gweinidogion Cymru i gaffael tir yn orfodol

Deddf Awdurdod Datblygu Cymru 1975

1. Mae Deddf Awdurdod Datblygu Cymru 1975 ("Deddf 1975") yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru o dan adran 21A gaffael tir yn orfodol er mwyn hwyluso cyflwyni eu swyddogaethau, sef:

- (a) hyrwyddo Cymru fel lleoliad ar gyfer busnesau, neu gynorthwyo neu gydlynw ei hyrwyddo fel lleoliad o'r fath;
- (b) darparu cyllid ar gyfer personau sy'n cynnal neu sy'n bwriadu cynnal busnesau;
- (c) cyflawni ymgymeriadau diwydiannol a sefydlu a chynnal busnesau newydd;
- (ch) fel arall hyrwyddo neu gynorthwyo sefydlu busnesau, eu twf, eu moderneiddio neu eu datblygu neu fusnes neu fusnesau penodol;
- (d) sicrhau bod tir ar gael ar gyfer datblygiadau;
- (dd) darparu safleoedd, gwasanaethau a chyfleusterau i fusnesau;
- (e) rheoli safleoedd i fusnesau;
- (f) defnyddio tir diffaith unwaith eto neu wella ei olwg;
- (ff) ymgymryd â datblygu ac ailddatblygu'r amgylchedd;
- (g) hyrwyddo perchenogaeth breifat o fuddiannau mewn busnesau drwy werthu gwarannau ac eiddo arall a ddelir gan Weinidogion Cymru neu unrhyw un o'u his-gwmnïau.

Mae'r weithdrefn a geir yn Neddf 1981 yn gymwys mewn perthynas â chaffael tir yn orfodol o dan adran 21A o Ddeddf 1975 yn ddarostyngedig i'r addasiadau a wnaed yn Atodlen 4 i Ddeddf 1975.

2. Mae'r diben y gall Gweinidogion Cymru arfer eu swyddogaeth i sicrhau bod tir ar gael ar gyfer datblygiad ar ei gyfer yn cynnwys—
- (i) hyrwyddo datblygiad economaidd a chymdeithasol Cymru neu unrhyw ran o Gymru, ac yn y cyswllt hwnnw darparu, cynnal neu ddiogelu cyflogaeth;
 - (ii) hyrwyddo effeithlonrwydd o ran cystadleurwydd busnesau a chystadleurwydd rhyngwladol yng Nghymru;
 - (iii) gwella'r amgylchedd yng Nghymru ymhellach (ar ôl rhoi sylw i amwynder sy'n bodoli eisoes).

Cyn bod Gweinidogion Cymru yn caffael tir o dan adran 21A o Ddeddf 1975 er mwyn sicrhau bod tir ar gael ar gyfer datblygiad, mae'n ofynnol iddynt ystyried;

- (a) p'un a fyddai'r tir ar gael ai peidio ar gyfer datblygiad, yn eu barn hwy, pe na baent yn gweithredu,
- (b) y ffaith bod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ai peidio mewn perthynas â'r tir neu ei fod yn debygol neu'n annhebygol o gael ei roi,
- (c) (mewn achos lle na roddwyd caniatâd cynllunio mewn perthynas â'r tir) p'un a ddylid ymgynghori â phob awdurdod lleol,
- (ch) anghenion y rhai sy'n ymwneud ag adeiladu, amaethyddiaeth a choedwigaeth ac anghenion y gymuned yn gyffredinol.

4. Lle mae Gweinidogion Cymru yn dymuno defnyddio eu pwerau o dan adran 21A o Ddeddf 1975 i gaffael tir yn orfodol mae'n rhaid iddynt baratoi gorchymyn prynu gorfodol ar ffurf drafft yn gyntaf. Yna, gall y Gweinidog perthnasol sy'n gyfrifol am hyrwyddo'r gorchymyn prynu gorfodol wneud y gorchymyn gyda neu heb addasiadau a hynny dim ond os yw'n fodlon bod y canlynol wedi cael ei fodloni:
- (i) cydymffurfiwyd â'r gofynion mewn perthynas â gosod a chyflwyno hysbysiadau mewn cysylltiad â'r gorchymyn prynu gorfodol;
 - (ii) mae un o'r amodau canlynol wedi cael ei fodloni:
 - (a) ni wnaed unrhyw wrthwynebiad gan berson sy'n berson cymwys⁴⁸ na chan awdurdod lleol perthnasol⁴⁹; neu
 - (b) mae pob gwrthwynebiad a wnaed gan berson sy'n berson cymwys neu awdurdod lleol perthnasol naill ai wedi cael ei dynnu'n ôl neu wedi cael ei ddiystyru (e.e. os yw ond yn ymwneud â materion y gall yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) ymdrin â hwy, h.y. asesu iawndal).
5. Os bydd person cymwys neu awdurdod lleol perthnasol yn gwrthwynebu ac nad yw'r gwrthwynebiad yn cael ei dynnu'n ôl na'i ddiystyru, caiff arolygydd annibynnol ei benodi i ystyried gwrthwynebiadau a bydd y gorchymyn yn mynd yn ei flaen ar sail naill ai:
- (a) gweithdrefn sylwadau ysgrifenedig; neu
 - (b) cynnal ymchwiliad lleol cyhoeddus.

Yna, gall y Gweinidog perthnasol sy'n gyfrifol am hyrwyddo'r gorchymyn prynu gorfodol wneud y gorchymyn gyda neu heb addasiadau:

- (i) os yw wedi ystyried y gwrthwynebiadau,
 - (ii) os oes un o'r amodau canlynol wedi cael ei fodloni:
 - mae'r weithdrefn sylwadau ysgrifenedig wedi cael ei dilyn; neu
 - os cynhaliwyd ymchwiliad lleol cyhoeddus, mae Gweinidogion Cymru wedi ystyried adroddiad yr arolygydd a benodwyd i gynnal yr ymchwiliad.
6. Nodir y gweithdrefnau i'w dilyn lle mae Gweinidogion Cymru yn caffael tir yn orfodol o dan adran 21A o Ddeddf 1975 yn Atodlen 1 i Ddeddf 1981.
- Deddf Priffyrdd 1980
7. Mae Deddf 1980 yn gosod dyletswydd ar Weinidogion Cymru i gynnal priffyrdd ar draul gyhoeddus y maent yn awdurdod priffyrdd arnynt. Gweinidogion Cymru yw'r awdurdod priffyrdd yng Nghymru ar gyfer:
- cefnffyrdd megis yr A470 a'r A55;
 - ffyrdd arbennig a ddarperir ganddynt megis traffordd yr M4;
 - priffyrdd y maent yn gyfrifol amdanynt o dan unrhyw ddeddfiad;
 - priffyrdd a drosglwyddir iddynt;
 - priffyrdd a adeiladwyd ganddynt nad ydynt wedi cael eu trosglwyddo i unrhyw awdurdod priffyrdd lleol (gweler adran 1(1) o Ddeddf 1980).

⁴⁸"Person cymwys" fel y'i diffiniwyd yn adran 12 o Ddeddf Caffael Tir 1981.

⁴⁹"Awdurdod lleol perthnasol" fel y'i diffiniwyd yn adran 21A(5) o Ddeddf Awdurdod Datblygu Cymru 1975.

8. Mewn perthynas â phriffyrdd eraill, yr awdurdod lleol fydd yr awdurdod priffyrdd bron bob amser, ac eithrio mewn achosion eithriadol lle mae Gweinidogion Cymru, er enghraifft, yn adeiladu priffordd heblaw cefnffordd gan ddefnyddio eu pwerau o dan adran 24(1) o Ddeddf 1980.
9. Gall Gweinidogion Cymru ddefnyddio gorchmynion prynu gorfodol yn eu rôl fel awdurdod priffyrdd i gaffael tir a/neu hawliau dros dir mewn cysylltiad â gwella priffordd lle nad oes modd caffael y tir/hawliau drwy gytundeb. Mae pŵer Gweinidogion Cymru i gaffael tir drwy ei brynu'n orfodol er mwyn gwella priffordd yn Neddf 1980. Nodir y gweithdrefnau i'w dilyn ar gyfer caffael gorfodol o'r fath yn Atodlen 1 i Ddeddf 1981.
10. Mae gorchmynion prynu gorfodol a wneir gan Weinidogion Cymru er mwyn gwella priffordd yn tueddu i beidio â chael eu gwneud ar eu pennau eu hunain ac maent yn tueddu i fod yn rhan o becyn o Orchmynion (h.y. Gorchmynion Llinell a ffyrdd Ymyl) mewn cysylltiad â chynlluniau/gwelliannau cefnffyrdd. Mae'r rhain yn caniatáu i newidiadau a gwelliannau gael eu gwneud i'r rhwydwaith priffyrdd lleol i ddefnyddwyr heblaw cerbydau drwy Orchymyn Ffyrdd Ymyl (adran 14 o Ddeddf 1980).
11. Ceir canllawiau cyffredinol ar y pŵer i gaffael tir yn orfodol at ddibenion priffyrdd o dan Ddeddf 1980 yn Adran F yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.

Adran 228 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

12. O dan adran 228(1) o Ddeddf 1990 mae gan Weinidogion Cymru yr hawl i gaffael yn orfodol:
 - (a) unrhyw dir sydd ei angen ar gyfer gwasanaethu cyhoeddus h.y. gwasanaethu yn y Deyrnas Unedig—
 - (i) unrhyw sefydliad rhyngwladol p'un a yw'r Deyrnas Unedig neu Lywodraeth Ei Mawrhydi yn y Deyrnas Unedig yn aelod neu'n mynd i fod yn aelod ohono;
 - (ii) unrhyw swyddfa neu asiantaeth a sefydlir gan sefydliad o'r fath neu at ei ddibenion, neu a sefydlir yn unol â chytuniad (p'un a yw'r Deyrnas Unedig yn barti neu'n mynd i fod yn barti yn y cytuniad) - mae "cytuniad" yn cynnwys unrhyw gytundeb rhyngwladol ac unrhyw brotocol neu atodiad i gytuniad cytundeb rhyngwladol;
 - (iii) Pŵer sofran tramor neu Lywodraeth Pŵer o'r fath;
 - (b) unrhyw dir y bwriedir ei ddefnyddio nid yn unig at wasanaeth cyhoeddus ond hefyd heblaw gwasanaeth cyhoeddus naill ai –
 - (i) bodloni buddiannau cynllunio'r ardal yn briodol, neu
 - (ii) sicrhau y caiff y tir ei ddatblygu neu ei ddefnyddio yn y ffordd orau neu fwyaf economaidd.

13. Lle mae Gweinidogion Cymru wedi caffael neu'n bwriadu caffael unrhyw dir o dan adran 228(1) o Ddeddf 1990 (h.y. "y prif dir") ac yn eu barn hwy dylid caffael tir arall ynghyd â'r prif dir –
- (a) er mwyn cynllunio'r ardal dan sylw yn briodol; neu
 - (b) er mwyn sicrhau y gall y prif dir gael ei ddefnyddio, neu ei ddatblygu a'i ddefnyddio, (ynghyd â thir arall) yn y ffordd orau neu fwyaf economaidd yn eu golwg hwy; neu
 - (c) lle mae'r prif dir neu unrhyw dir sy'n cael ei gaffael, neu y maent yn bwriadu ei gaffael, yn rhinwedd adran 228(2)(a) neu (b) o Ddeddf 1990 neu adran 122(1)(a) neu (b) o Ddeddf Llywodraeth Leol, Cynllunio a Thir 1980, yn rhan o gomin, man agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae, er mwyn ei gyfnewid am y tir hwnnw

gallant gaffael y tir arall hwnnw'n orfodol.

14. Mae pŵer Gweinidogion Cymru i gaffael tir yn orfodol o dan adran 228 o Ddeddf 1990 yn cynnwys y pŵer i gaffael hawddfaint neu hawl arall dros dir drwy roi hawl newydd (adran 228(3) o Ddeddf 1990) ond nid yw hyn yn cynnwys hawddfaint neu hawl arall dros unrhyw dir a fyddai, at ddibenion Deddf 1981, yn rhan o gomin, man agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae (adran 228(4) o Ddeddf 1990).
15. Fel gyda chaffael o dan adran 226 o Ddeddf 1990, ni chaniateir i Weinidogion Cymru gaffael unrhyw fuddiant yn Nhir y Goron oni bai ei fod yn fuddiant sydd, am y tro, yn cael ei ddal heblaw gan neu ar ran y Goron ac mae'r awdurdod priodol yn caniatáu ei gaffael (adran 228(1A) o Ddeddf 1990). Ceir canllawiau cyffredinol ar gaffael buddiannau yn nhir y Goron yn orfodol (a ddelir fel arall gan neu ar ran y Goron) yn Adran K yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.
16. Mae'r gweithdrefnau i'w dilyn lle mae Gweinidogion Cymru yn caffael tir yn orfodol o dan adran 228 o Ddeddf 1990 yn Atodlen 1 i Ddeddf 1981.

Rhan 3 - Materion gweithdrefnol

Adran I - Mathau arbennig o dir

1. Mae categorïau penodol o dir yn cael eu diogelu rhag cael eu caffael yn orfodol (gan gynnwys caffael hawliau newydd drostynt yn orfodol) drwy ddarparu y gall cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol sy'n cynnwys tir o'r fath fod yn ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Cynulliad⁵⁰ (ac yn achos tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol, y weithdrefn seneddol arbennig a gweithdrefn arbennig y Cynulliad). Gelwir y rhain yn "fathau arbennig o dir" ac fe'u diffinnir yn Rhan 3 o Ddeddf 1981 ac Atodlen 3 iddi fel:
 - tir sy'n cael ei gaffael gan ymgymerydd statudol at ddiben ei ymgymeriad (adran 16 a pharagraff 3 o Atodlen 3);
 - tir o dan berchenogaeth awdurdod lleol neu dir sydd wedi cael ei gaffael gan awdurdod, corff neu ymgymerydd, ac eithrio awdurdod lleol, sydd, neu y tybir eu bod, yn ymgymerydd statudol at ddibenion eu hymgymeriad e.e. deiliaid trwyddedau trydan (adran 17 a pharagraff 4 o Atodlen 3);
 - tir a ddelir gan yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn ddiymwad (adran 18 a pharagraff 5 o Atodlen 3);
 - tir sy'n rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae (adran 19 ac Atodlen 3, paragraff 6).

Tir ymgymerydd statudol a thir o dan berchenogaeth awdurdod lleol

Cyrff a ddiffinnir fel ymgymerydd statudol o dan Ddeddf Caffael Tir 1981

2. Mae adran 8(1) o Ddeddf 1981 yn diffinio "ymgymerwydd statudol" at ddibenion cyffredinol y Ddeddf. Mae'r rhain yn cynnwys:
 - ymgymeriadau trafnidiaeth (awyr, rheilffordd, ffordd, dŵr),
 - dociau, harbyrau, glanfeydd, goleudai,
 - yr Awdurdod Hedfan Sifil a/neu berson sy'n dal trwydded o dan Bennod I o Ran I o Ddeddf Trafnidiaeth 2000 (h.y. Gwasanaeth Rheoli Traffig Cenedlaethol),
 - darparwydd gwasanaeth post cyffredinol.

At hynny, gellir diffinio cyrff eraill fel ymgymerydd statudol, neu tybir eu bod yn ymgymerydd statudol, at ddibenion adrannau 16 neu 17 neu at ddibenion cyffredinol Ddeddf 1981. Mae'r rhain yn cynnwys:

- amrywiol gyrff iechyd (at ddibenion adrannau 16 a 17);
- cludwyr nwy cyhoeddus (paragraff 2(1) o Atodlen 4 i Ddeddf Nwy 1995);
- rhai deiliaid trwyddedau trydan (paragraff 2(2)(g) o Atodlen 16 i Ddeddf Trydan 1989);
- Cyfoeth Naturiol Cymru (paragraff 1 o Atodlen 25 i Ddeddf Dŵr 1989);
- ymgymerydd dŵr a charthffosiaeth (paragraff 1 o Atodlen 25 i Ddeddf Dŵr 1989).

⁵⁰ Rheol Sefydlog 28 Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

3. Nid yw British Telecom yn ymgymerydd statudol at ddibenion Deddf 1981. Nid yw cwmnïau bysiau preifat, cwmnïau trafndiaeth ffordd eraill, cwmnïau llogi tacsis a cheir a awdurdodir drwy drwydded yn ymgymerydd statudol at ddibenion Deddf 1981. Fodd bynnag, lle mae eu gweithrediadau yn cael eu cyflawni o dan awdurdod penodol Deddf, bydd gweithredwyr o'r fath yn dod o dan y diffiniad yn adran 8(1) o Ddeddf 1981.

Diogelu tir ymgymerydd statudol

4. Mae adrannau 16 a 17 o Ddeddf 1981 yn diogelu tir ymgymerydd statudol. Yn y naill achos a'r llall, mae'n rhaid bod y tir wedi cael ei gaffael gan yr ymgymerydd statudol perthnasol at ddibenion ei ymgymeriad. Nid yw'r darpariaethau yn gymwys os cafodd y tir ei gaffael at ddibenion eraill nad ydynt yn gysylltiedig yn uniongyrchol â swyddogaethau'r ymgymerydd statudol.
5. Cyn cyflwyno sylw i'r "gweinidog priodol" o dan adran 16 (gweler paragraff 6 isod), neu wrthwynebiad i'r gorchymyn prynu gorfodol a wnaed i'r awdurdod cadarnhau mewn perthynas â thir y credant fod adran 17 yn gymwys iddo, dylai ymgymerydd statudol fod yn dra gofalus ynghylch statws y tir y mae'r awdurdod caffael yn bwriadu ei gaffael. Dylai ymgymerydd statudol hefyd roi sylw i ddarpariaethau'r Ddeddf berthnasol, a cheisio eu cyngor cyfreithiol eu hunain yn ôl yr angen. Er enghraifft, lle mae cludwr nwy yn gymwys fel ymgymerydd statudol, ni fyddai'r mesur diogelu o dan adrannau 16 nac 17 yn gymwys mewn perthynas â thir anweithredol a ddelir gan un. H.y. ei swyddfa weinyddol neu hen waith cynhyrchu nwy a ddelir ganddo, yn ei ardal awdurdodedig fel safle i'w ailddatblygu ar gyfer tai. O dan yr amgylchiadau hyn, ni ddelir y tir at ddibenion y ddarpariaeth statudol, sef cludo nwy drwy bibellau i unrhyw safle neu i system bibellau a weithredir gan gludwr nwy.

Adran 16 o Ddeddf Caffael Tir 1981 a rôl y gweinidog priodol

6. O dan adran 16 o Ddeddf 1981, gall ymgymerydd statudol sydd am wrthwynebu cynnwys tir mewn gorchymyn prynu gorfodol y maent wedi'i gaffael at ddibenion eu hymgymeriad gyflwyno sylwadau i'r "Gweinidog priodol". Mae'n rhaid i sylwadau o'r fath gael eu cyflwyno o fewn y cyfnod a amlinellir yn yr hysbysiadau cyhoeddus a phreifat sy'n nodi effaith y gorchymyn prynu gorfodol a'i fod ar fin cael ei gyflwyno am gadarnhad (h.y. nad yw'n llai nag un diwrnod ar hugain, fel y'i pennwyd yn Neddf 1981⁵¹).
7. Y gweinidog priodol yw'r Gweinidog sydd â chyfrifoldeb goruchwylio/gweithredol am weithgareddau a gyflawnir gan ymgymerydd statudol penodol. Ymgymerydd â swyddogaethau'r Gweinidog priodol o dan adran 1981, i'r graddau y maent yn arferadwy mewn perthynas â Chymru, gan Weinidogion Cymru ac eithrio mewn perthynas â:
 - harbyrau trawsffiniol;
 - porthladdoedd ymddiriedolaeth a gedwir yn ôl

⁵¹ Gweler adrannau 11(2)(d) a 12(1)(c).

Ile mae swyddogaethau'r Gweinidog priodol yn aros gyda'r Ysgrifennydd Gwladol perthnasol⁵².

8. Mae sylw gan ymgymerydd statudol o dan adran 16 i'r Gweinidog priodol ar wahân i wrthwynebiad i'r gorchymyn prynu gorfodol a gyflwynir i'r awdurdod cadarnhau ("y Gweinidog cadarnhau"). Os mai'r Gweinidog priodol yw'r Gweinidog cadarnhau hefyd, dylai bwriad yr ymgymerydd statudol gael ei nodi'n glir yn enwedig lle y bwriedir cynnwys sylwadau o dan adran 16 a gwrthwynebiad i'r gorchymyn prynu gorfodol mewn un llythyr. Er enghraifft, y Gweinidog priodol fyddai'r Gweinidog cadarnhau hefyd lle mae cwmni maes awyr o dan Ran 5 o Ddeddf Meysydd Awyr 1986 yn gwneud sylwadau o dan adran 16 i'r Gweinidog sy'n gyfrifol am Drafnidiaeth ynglŷn â gorchymyn a wnaed o dan adran 239 o Ddeddf 1980.

Lle nad yw sylw o dan adran 16 o Ddeddf Caffael Tir 1981 yn cael ei dynnu'n ôl: Cadarnhad ar y cyd

9. Lle nad yw sylw gan ymgymerydd statudol o dan adran 16 yn cael ei dynnu'n ôl, ni ellir cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol y mae'n ymwneud ag ef (na'i wneud, os mai un o Weinidogion Cymru yw'r awdurdod caffael) er mwyn cynnwys y buddiant o dan berchenogaeth yr ymgymerydd statudol oni bai bod y Gweinidog priodol yn rhoi tystysgrif yn unol â'r hyn a nodir yn adran 16(2) o Ddeddf 1981. Y rhain yw naill ai:
- y gellir cymryd y tir heb niwed difrifol i gyflawni'r ymgymeriad (adran 16(2)(a)); neu
 - os cymerir y tir gellir rhoi tir arall yn ei le heb niwed difrifol i'r ymgymeriad (adran 16(2)(b)).

Fodd bynnag, yn rhinwedd adran 31(2) o Ddeddf 1981, gellir cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan unrhyw un o'r darpariaethau y cyfeirir atynt yn adran 31(1) o Ddeddf 1981 o hyd lle:

- mae sylw wedi cael ei wneud o dan adran 16(1) o Ddeddf 1981 heb gais am dystysgrif o dan adran 16(2) o Ddeddf 1981, neu lle mae cais o'r fath yn cael ei wrthod;
- y rhoddir y cadarnhad ar y cyd gan y Gweinidog priodol a'r Gweinidog cadarnhau.

Adran 17 o Ddeddf Caffael Tir 1981

10. Mae adran 17(2) yn darparu ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol sy'n caffael tir sydd o dan berchenogaeth awdurdod lleol neu ymgymerydd statudol ac os bydd awdurdod neu ymgymerydd o'r fath yn gwrthwynebu, byddai unrhyw gadarnhad yn ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Cynulliad. Fodd bynnag, mae adran 17(3) yn eithrio cymhwyso adran 17(2) os yw'r awdurdod caffael yn un o'r cyrff y cyfeirir atynt yn adran 17(3) sy'n cynnwys: awdurdod lleol, awdurdod Parc Cenedlaethol ac ymgymerydd statudol fel y'u diffiniwyd yn adran 17(4). Felly, mae'r modd y gellir cymhwyso adran 17(2) yn gyfyngedig iawn.

⁵² Erthygl 18 o Orchymyn Gweinidogion Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 2018.

11. Gall Gweinidogion Cymru drwy orchymyn o dan adran 17(4)(b) estyn y diffiniad o ymgymerydd statudol at ddibenion adran 17(3) i gynnwys unrhyw awdurdod, corff neu ymgymerydd. Hefyd, mae rhai awdurdodau wedi cael eu diffinio fel ymgymerydd statudol at ddibenion adran 17(3) drwy ddeddfwriaeth sylfaenol. Un enghraifft o ddarpariaeth o'r fath yw ymddiriedolaeth gweithredu ar dai (adran 78 o Ddeddf Tai 1988 a pharagraff 3 o Atodlen 10 iddi).

Diogelu Tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol

Adran 18 o Ddeddf Caffael Tir 1981

12. Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn ceisio awdurdodi prynu'n orfodol dir sy'n eiddo i'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol neu sy'n cael ei ddal yn ddiymwad ganddi (fel y'i diffiniwyd yn adran 18(3) o Ddeddf 1981), bydd yn ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Cynulliad a'r weithdrefn seneddol arbennig os yw'r Ymddiriedolaeth wedi cyflwyno gwrthwynebiad, a heb ei dynnu'n ôl, mewn perthynas â'r tir.

Gweithdrefn arbennig y Cynulliad a'r weithdrefn seneddol arbennig

13. Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei gadarnhau neu ei wneud er mwyn cynnwys tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol, ni fydd yr awdurdod caffael yn gallu cyhoeddi na chyflwyno hysbysiad cadarnhau yn y ffordd arferol. Yn lle hynny, bydd y gorchymyn prynu gorfodol yn ddarostyngedig i'r gweithdrefnau canlynol:
- Gweithdrefn arbennig y Cynulliad a nodwyd yn Rheol Sefydliad 28 Cynulliad Cenedlaethol Cymru;
 - Gweithdrefn seneddol arbennig a nodwyd yn Neddfau Gorchmynion Statudol (Gweithdrefn Arbennig) 1945 a 1965.

Bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi cyfarwyddiadau llawn ar yr adeg briodol.

Diogelu tir sy'n rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae

Adran 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981

14. Gall gorchmynion prynu gorfodol weithiau gynnwys tir neu hawliau dros dir sy'n gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae neu sy'n rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae. O dan Ddeddf 1981:
- mae "comin" yn cynnwys unrhyw dir a gafodd ei gau o dan Deddfau Cau Tir 1845 i 1882, ac unrhyw faes tref neu bentref⁵³. Felly, mae'r diffiniad yn cynnwys tir sydd wedi'i gofrestru o dan Ddeddf Cofrestru Tiroedd Comin 1965, ond gall fod yn ehangach na hynny;
 - ystyr "man agored" yw unrhyw dir sydd wedi'i osod fel gardd gyhoeddus, neu sy'n cael ei ddefnyddio at ddibenion hamdden cyhoeddus, neu dir sy'n gladdfa nad yw'n cael ei defnyddio mwyach.
 - ystyr "randir tanwydd neu randir gardd gae" yw unrhyw randir sydd wedi'i osod fel randir tanwydd, neu randir gardd gae, o dan Ddeddf Cau Tir.

⁵³ Lle mae hawliau comin yn cael eu diddymu drwy orchymyn, dylai awdurdodau caffael hefyd ystyried yr angen am geisio caniatâd o dan adran 22 o Ddeddf Tiroedd Comin 1899. Mae rhagor o wybodaeth ar gael yn y cyfeiriad a roddir yn Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn.

15. Bydd gorchymyn prynu gorfodol sy'n awdurdodi prynu unrhyw dir o'r fath yn ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Cynulliad oni bai bod Gweinidogion Cymru yn rhoi tystysgrif o dan adran 19 o Ddeddf 1981 sy'n nodi eu bod yn fodlon naill ai:
 - bod tir cyfnewid yn cael ei roi nad yw'n llai mewn arwynebedd na'r tir a gymerir ac sydd yr un mor fanteisiol (adran 19(1)(a)); neu
 - fod y tir yn cael ei brynu er mwyn sicrhau ei fod yn cael ei warchod, ei wella neu ei reoli (adran 19(1)(aa)); neu
 - fod y tir yn 250 llathen sgwâr (209 metr sgwâr) neu'n llai o ran ei arwynebedd neu sy'n cael ei brynu i ledw a/neu ddraenio priffordd bresennol **ac** nad oes angen rhoi tir yn gyfnewid amdano (adran 19(1)(b)).
16. Yn yr un modd, bydd gorchymyn prynu gorfodol sy'n awdurdodi prynu hawliau newydd dros dir o'r fath yn ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Cynulliad oni bai bod Gweinidogion Cymru yn rhoi tystysgrif o dan adran 6 o Atodlen 3 i Ddeddf 1981 (gweler paragraffau 9-11 o Adran J yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn).
17. O ran ffurf y gorchymyn prynu gorfodol, gweler paragraffau 19-26 o Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn a pharagraffau 10-13 o Adran J yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn.

Cais am dystysgrif o dan adran 19 o Ddeddf Caffael Tir 1981 a/neu Atodlen 3 iddi

18. Dylai awdurdod caffael y mae arno angen tystysgrif gan Weinidogion Cymru o dan adran 19 o Ddeddf 1981 a/neu baragraff 6 o Atodlen 3 iddi wneud cais i'r cyfeiriad a roddir yn Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn. Dylid gwneud ceisiadau am dystysgrifau pan gaiff y gorchymyn prynu gorfodol ei gyflwyno am gadarnhad (neu, yn achos gorchymyn prynu gorfodol a baratoir ar ffurf drafft gan Weinidogion Cymru, pan gaiff hysbysiad ei gyhoeddi a'i gyflwyno yn unol â pharagraffau 2 a 3 o Atodlen 1 i Ddeddf 1981).
19. Dylid disgrifio'r tir, gan gynnwys unrhyw hawliau newydd, yn fanwl, drwy gyfeirio at y gorchymyn prynu gorfodol, a dylid nodi'r holl dir yn glir ar fap ategol. Dylai hwn ddangos y plotiau comin/man agored/rhandir tanwydd neu randir gardd gae sydd i'w caffael yng nghyd-destun y gofod comin/man agored/rhandir tanwydd neu randir gardd gae yn ei gyfanrwydd, ac mewn perthynas ag unrhyw dir cyfnewid arfaethedig.
20. Dylai'r awdurdod caffael hefyd ddarparu copïau o'r gorchymyn prynu gorfodol, gan gynnwys yr Atodlenni, a map y gorchymyn. Ar gyfer gorchymyn arbennig o fawr, gall ddarparu:
 - (a) copïau o'r gorchymyn a'r rhannau neu'r dalennau perthnasol o'r map;
 - (b) copi, neu gopïau, o'r darn neu'r darnau o Atodlen neu Atodlenni'r gorchymyn, sy'n cynnwys y canlynol:
 - (i) y plot(iau) o gomin, man agored ayb y mae'n bwriadu ei gaffael neu eu caffael neu'n bwriadu caffael hawl newydd drosto neu drostynt ("tir y gorchymyn");
 - (ii) unrhyw dir y mae'n bwriadu ei roi yn gyfnewid ("y tir cyfnewid").

(Lle mae paragraff 6(1)(b) o Atodlen 3 i Ddeddf 1981 yn gymwys ac mae tir ychwanegol yn cael ei roi yn gyfnewid am hawl newydd, rhodder y diffiniadau a roddir yn (i) a (ii) uchod, yn y drefn honno, yn lle “y tir hawliau” a’r “tir ychwanegol”.

21. Wrth ddrafftio gorchymyn prynu gorfodol, dylid rhoi sylw manwl i ddarpariaethau rhyddhau a breinio adran 19(3) o Ddeddf 1981 neu baragraff 6(4) o Atodlen 3 iddi.
22. Mae’n rhaid pennu o dan ba is-adran(nau) y mae cais am dystysgrif yn cael ei wneud - er enghraifft, adran 19(1)(a), (aa) neu (b), a/neu baragraff 6(1)(a), (aa), (b) neu (c) o Atodlen 3 i Ddeddf 1981. Lle y gwneir cais o dan fwy nag un isadran, dylid datgan hyn, gan nodi’r plotiau hynny y bwriedir i bob rhan o’r cais eu cwmparu. Lle y gwneir cais o dan adran 19(1)(b), dylid datgan p’un a yw’n cael ei wneud ar y sail nad yw’r tir yn fwy na 209 metr sgwâr (250 llathen sgwâr) neu o dan faen prawf lledu neu ddraenio priffordd.
23. Wrth ysgrifennu, dylid rhoi sylw manwl i’r meini prawf penodol yn adran 19 o Ddeddf 1981 a/neu baragraff 6 o Atodlen 3 iddi y bydd Gweinidogion Cymru yn eu hystyried. Dylai’r wybodaeth a ddarperir gynnwys:
 - enw’r comin neu’r maes dan sylw (gan gynnwys rhif tir comin/maes pentref);
 - rhifau’r plotiau a’u harwynebeddau, mewn metrau sgwâr;
 - manylion unrhyw hawliau comin cofrestredig, neu hawliau mynediad i’r cyhoedd, a’r graddau y maent yn cael eu harfer;
 - diben y caffaeliad;
 - manylion unrhyw ddarpariaethau arbennig neu gyfyngiadau sy’n effeithio ar unrhyw ran o’r tir yn y cais;
 - unrhyw wybodaeth arall sy’n cefnogi’r achos dros dystysgrif.
24. Yn y rhan fwyaf o achosion, caiff trefniadau eu gwneud ar gyfer archwilio tir y gorchymyn/hawliau ac, os yw’n gymwys, ar gyfer arfarniad rhagarweiniol o rinweddau unrhyw dir cyfnewid/ychwanegol arfaethedig. Os yw Gweinidogion Cymru yn fodlon, ar y cam hwn, y gellid rhoi tystysgrif, mewn egwyddor, byddant yn cyfarwyddo’r awdurdod caffael i gyhoeddi hysbysiad o fwriad Gweinidogion Cymru i roi tystysgrif, gyda manylion y cyfeiriad y gellir cyflwyno unrhyw sylwadau a gwrthwynebiadau iddo. Yn y rhan fwyaf o achosion lle mae gwrthwynebiadau, caiff y mater ei ystyried gan yr Arolygydd yn ystod yr ymchwiliad i’r gorchymyn prynu gorfodol.
25. Lle y cynhaliwyd ymchwiliad i’r cais am dystysgrif (gan gynnwys rhinweddau unrhyw dir cyfnewid/ychwanegol arfaethedig, lle y bo’n gymwys), bydd yr arolygydd yn crynhoi’r dystiolaeth yn ei adroddiad ac yn gwneud argymhelliad. Mae ystyriaeth Gweinidogion Cymru o argymhelliad yr arolygydd, a’u hymateb iddo, yn ddarostyngedig i reolau’r weithdrefn ymchwiliad statudol sy’n gymwys i’r gorchymyn prynu gorfodol. Lle na chynhelir ymchwiliad, caiff penderfyniad Gweinidogion Cymru ar y dystysgrif ei wneud ar ôl rhoi sylw i arfarniad gan arolygydd neu gynlluniwr proffesiynol cymwysedig, ac ar ôl ystyried y sylwadau ysgrifenedig gan unrhyw wrthwynebwyr a chan yr awdurdod caffael.

26. Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru wrthod rhoi tystysgrif os nad ydynt yn fodlon y cydymffurfiwyd â gofynion yr adran. Lle y bwriedir rhoi tir yn gyfnewid am y tir a ddefnyddir gan y cyhoedd at ddibenion hamdden, bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi sylw (yn benodol) i achos LB Greenwich ac eraill v yr Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd, a'r Ysgrifennydd Gwladol dros Drafnidiaeth (East London River Crossing: Oxleas Wood)⁵⁴.

Tir cyfnewid

27. Lle y byddai tystysgrif ar y telerau yn adran 19(1)(a) o Ddeddf 1981, mae'n rhaid:
- nad yw arwynebedd y tir cyfnewid yn llai na thir y gorchymyn;
 - bod y tir cyfnewid yr un mor fanteisiol i unrhyw bersonau sydd â hawliau comin neu hawliau eraill, ac i'r cyhoedd.
28. Yn dibynnu ar y ffeithiau a'r amgylchiadau penodol, gall Gweinidogion Cymru roi sylw i faterion megis maint cymharol ac agosrwydd y tir cyfnewid o'i gymharu â thir y gorchymyn. Y dyddiad yr asesir a yw yr un mor fanteisiol yw'r dyddiad cyfnewid. (Gweler paragraffau 4 a 5 o Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Gall Gweinidogion Cymru roi sylw i unrhyw debygolrwydd o welliant i'r tir cyfnewid sy'n bodoli ar y dyddiad hwnnw.
29. Gall materion eraill godi ynghylch rhinweddau tir y gorchymyn a rhinweddau'r tir cyfnewid. Efallai na fydd gan yr olaf yr un cymeriad na'r nodweddion â'r tir cyfnewid, ac efallai na fydd yn cynnig yr un manteision, ond gall y manteision a gynigir fod yn ddigon i fod yr un mor fanteisiol yn gyffredinol. Ond, fel arfer, ni all tir sydd eisoes yn ddarostyngedig i hawliau comin neu hawliau eraill, neu sy'n cael ei ddefnyddio gan y cyhoedd, hyd yn oed yn anffurfiol, at ddibenion hamdden, gael ei roi fel tir cyfnewid, gan y byddai hyn yn lleihau faint o dir o'r fath sydd ar gael, a fyddai'n anfanteisiol i'r personau dan sylw. Weithiau bydd achosion lle mae'r defnydd presennol o'r tir cyfnewid arfaethedig yn un dros dro, er enghraifft, tra'n aros i gael ei ddatblygu. O dan amgylchiadau o'r fath gall fod yn rhesymol rhoi'r tir yn gyfnewid, gan y gall ei ddefnydd presennol gael ei ddiogelu drwy hynny ar gyfer y dyfodol. Bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried unrhyw achos o'r fath yn ofalus iawn.
30. O ran tir cyfnewid ar gyfer man agored gan gynnwys mewn gorchymyn prynu gorfodol, mae Gweinidogion Cymru o'r farn mai ystyr "y cyhoedd" yn bennaf yw'r rhan o'r cyhoedd sydd wedi cael budd hyd yma o dir y gorchymyn, a'r cyhoedd yn fwy cyffredinol. Ond mae amgylchiadau yn amrywio. Er enghraifft, yn achos man agored, gall cae hamdden cymharol fach gael ei ddefnyddio'n bennaf gan bobl leol, efallai o ystâd dai benodol. O dan amgylchiadau o'r fath, fel arfer, byddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl i dir cyfnewid fod yr un mor hygyrch i drigolion yr ystad honno.

⁵⁴ [1994] J. P. L. 607.

Ar y llaw arall, yn achos man agored sydd o bosibl, yn cael ei ddefnyddio fel cyfleuster hamdden lleol gan rai pobl sy'n byw'n agos iddo ond sydd hefyd yn cael ei ddefnyddio gan drawstoriad ehangach o'r cyhoedd, efallai na fydd angen i dir cyfnewid fod yn yr ardal leol. Un enghraifft o achos o'r fath fyddai tir sy'n rhan o barc rhanbarthol.

Adran 19(1)(aa) o Ddeddf Caffael Tir 1981

31. Mewn rhai achosion, efallai y bydd yr awdurdod caffael am gaffael tir y mae adran 19 yn gymwys iddo, er enghraifft, man agored, ond nid yw'n bwriadu rhoi tir yn gyfnewid amdano oherwydd, ar ôl iddo gael ei freinio ynddo, bydd y tir yn parhau i gael ei ddefnyddio fel man agored. Gallai enghreifftiau arferol gynnwys man agored sydd o dan berchenogaeth breifat ac sy'n destun cynigion datblygu a fyddai'n arwain at sefyllfa lle mae'r cyhoedd yn colli'r man agored; neu lle mae'r awdurdod lleol am gaffael rhan o gomin o dan berchenogaeth breifat neu'r comin cyfan er mwyn sicrhau ei fod yn cael ei reoli'n briodol. Gallai diben o'r fath fod yn "welliant" o fewn ystyr adran 226(1)(a) o Ddeddf 1990, neu ddiben sy'n angenrheidiol ar gyfer cynllunio priodol (adran 226(1)(b) o Ddeddf 1990). Efallai fod y tir wedi'i esgeuluso neu'n ddiolwg (gweler Adran D yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn), am fod y perchennog yn anhysbys o bosibl, a bod yr awdurdod am ddarparu, neu alluogi darparu, gyfleusterau priodol. Felly, gall y pwerau caffael neu alluogi a'r dibenion penodol amrywio. O dan amgylchiadau o'r fath, h.y. y rheswm dros wneud y gorchymyn yw sicrhau bod tir y mae adran 19 yn gymwys iddo yn cael ei warchod neu ei reoli'n well, gellir rhoi tystysgrif yn unol ag adran 19(1)(aa).

DS Lle mae'r awdurdod caffael yn gofyn am dystysgrif ar y telerau yn adran 19(1)(aa), ni all adran 19(3)(b) fod yn gymwys ac ni all y gorchymyn ryddhau'r tir a brynwyd o'r holl hawliau, ymddiriedolaethau neu nodweddion a fu'n berthnasol iddo cyn hynny. Gweler hefyd baragraff 26 o Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn.

Adran 19(1)(b) o Ddeddf Caffael Tir 1981

32. Dim ond lle mae Gweinidogion Cymru wedi'u darbwyllo bod y tir yn 250 llathen sgwâr (209 metr sgwâr) neu'n llai o ran ei arwynebedd neu sy'n cael ei brynu i ledw a/neu ddraenio priffordd bresennol **ac** nad oes angen rhoi tir yn gyfnewid amdano y gellir rhoi tystysgrif ar y telerau yn adran 19(1)(b). Bydd Gweinidogion Cymru yn rhoi sylw i hyd a lled y tir yn gyffredinol - comin, man agored neu randir tanwydd neu randir gardd gae - sy'n cael ei gaffael yn orfodol. Lle y byddai'r holl dir o'r fath neu ran fawr ohono yn cael ei golli, efallai y bydd Gweinidogion Cymru yn amharod i roi tystysgrif ar y telerau yn adran 19(1)(b). Pe baent yn gwrthod rhoi tystysgrif, byddai'n agored o hyd i'r awdurdod caffael ystyried rhoi tir cyfnewid addas a cheisio tystysgrif ar y telerau yn adran 19(1)(a).

Caffaeliadau heb dystysgrif

33. Mewn caffaeliadau nad ydynt yn dod o dan y weithdrefn tystysgrif ond a fu'n destun y weithdrefn seneddol arbennig cyn hyn, bydd gweithdrefn arbennig y Cynulliad⁵⁵ a amlinellir uchod ym mharagraff 13 yn gymwys.

⁵⁵Rheol Sefydlog 28 Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

Adran J - Prynu hawliau newydd a buddiannau eraill yn orfodol

1. Mae'r Adran hon yn rhoi ychydig o gyngor cyffredinol⁵⁶ am y pwerau sydd ar gael sy'n darparu ar gyfer caffael hawliau dros dir yn orfodol drwy greu hawliau newydd lle nad oes angen perchenogaeth dir lawn, er enghraifft, creu hawl mynediad yn orfodol.
2. Mae'r fath achosion o gaffael hawliau dros dir yn orfodol drwy greu hawliau newydd, yn rhinwedd adran 28 o Ddeddf 1981, yn ddarostyngedig i ddarpariaethau Atodlen 3 i'r Ddeddf honno. Dim ond drwy ddefnyddio pŵer statudol penodol, a elwir yn 'bŵer galluogi' y gellir ei gyflawni. Mae pwerau yn cynnwys (gyda'r corff a all eu harfer) y canlynol:
 - (i) Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976, adran 13 (awdurdodau lleol);
 - (ii) Deddf Priffyrdd 1980, adran 250 (pob awdurdod priffyrdd). (Rhoddir canllawiau ar ddefnyddio'r pwerau hyn yn Adran F o Ran 2 o'r Cylchlythyr hwn);
 - (iii) Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, adran 155(2) (ymgymerwyr dŵr a charthffosiaeth);
 - (iv) Deddf Adnoddau Dŵr 1991, adran 154(2) (Cyfoeth Naturiol Cymru);
 - (v) Deddf Trydan 1989, paragraff 1 o Atodlen 3 (ymgymeriadau trydan);
 - (vi) Deddf Nwy 1986, paragraff 1 o Atodlen 3 (ymgymeriadau cludwr nwy);
 - (vii) Deddf Cyfathrebiadau 2003, paragraff 3(3) o Atodlen 4 (darparwr rhwydwaith cyfathrebu electronig);
 - (viii) Deddf Gwasanaeth Iechyd Gwladol (Cymru) 2006, paragraff 20 o Atodlen 2 (Bwrdd Iechyd Lleol).

Dylai'r awdurdod caffael ystyried unrhyw ofynion a all fod yn gymwys i ddefnyddio unrhyw bŵer penodol.

Gorchmynion ar gyfer Hawliau Newydd yn unig

3. Os mai dim ond ymwneud â hawliau newydd y mae gorchymyn prynu gorfodol, dylai pennawd y gorchymyn grybwyll y pŵer galluogi priodol, er enghraifft, un o'r rhai a restrir ym mharagraff 2(i) – (viii) uchod, ynghyd â Deddf 1981.

⁵⁶ Cyfeirir at adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 yn yr atodiad hwn fel enghraifft. Lle y defnyddir pŵer gwahanol yn ymarferol, e.e. adran 250 o Ddeddf Priffyrdd 1980, dylai'r awdurdod caffael ystyried unrhyw ofynion arbennig a all fod yn gymwys i ddefnyddio'r pŵer hwnnw.

Os mai dim ond ymwneud â hawliau newydd y mae gorchymyn prynu gorfodol, ac nad yw'n cynnwys buddiannau eraill mewn tir sydd i'w prynu'n llwyr, dylai paragraff 1 o'r gorchymyn roi'r diben y prynir yr hawliau ar ei gyfer. Er enghraifft, "at ddiben darparu mynediad i ganolfan gymunedol yr awdurdodir y Cyngor i'w darparu o dan adran 19 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976".

Gorchymynion ar gyfer hawliau newydd a buddiannau eraill

4. Ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol sy'n cynnwys hawliau newydd a thir sydd i'w gaffael at ddibenion eraill, dylai pennawd y gorchymyn gyfeirio at y pŵer galluogi priodol, unrhyw Ddeddf arall neu Ddeddfau eraill, a Deddf 1981, fel sy'n ofynnol gan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (gweler paragraff "(b)" ar y "Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffuriau 1, 2 a 3" yn yr Atodlen i'r Rheoliadau). Lle mae gorchymyn yn ymwneud â phrynu hawliau newydd a buddiannau eraill mewn tir, dylai paragraff 1 o'r gorchymyn ddisgrifio'r holl bwerau a dibenion perthnasol. Dylai'r gorchymyn grybwyll, er enghraifft:

"awdurdodir yr awdurdod caffael drwy hyn i brynu'n orfodol

- (a) o dan adran 121 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 y tir a ddisgrifir ym mharagraff 2(1) isod er mwyn darparu canolfan gymunedol o dan adran 19 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976;
- (b) o dan adran 13 o Ddeddf 1976 ddywededig, yr hawliau newydd a ddisgrifir ym mharagraff 2(2) isod at yr un diben"

[ayb, yn unol â Ffurf 1 o'r Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004]."

5. Lle mae'r dibenion dros gaffael hawliau newydd yn wahanol i'r dibenion dros brynu buddiannau eraill, dylai paragraff 1 o'r gorchymyn prynu gorfodol ddisgrifio'r holl bwerau perthnasol y mae'r gorchymyn wedi'i wneud oddi tanynt, a'r dibenion dros ei wneud. Er enghraifft:

- (a) ".....awdurdodir yr awdurdod caffael drwy hyn i brynu'n orfodol o dan adran 89 o Ddeddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949, y tir diffaith, wedi'i esgeuluso neu ddiolwg a ddisgrifir ym mharagraff 2(1) isod er mwyn cyflawni'r cyfryw waith ar y tir ag yr ymddengys iddo y byddai'n fuddiol er mwyn galluogi ei ddefnyddio eto;
- (b) o dan adran 13 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976, yr hawliau newydd a ddisgrifir ym mharagraff 2(2) isod er mwyn rhoi mynediad i'r tir a grybwyllir uchod ar gyfer [yr awdurdod] a phersonau sy'n defnyddio'r tir, sef diben y mae angen ei gyflawni er mwyn cynllunio ardal yn briodol, yn unol ag adran 226(1)(b) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990."

[ayb, yn unol â Ffurf 1 o'r Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004].

6. Dylai datganiad o resymau a datganiad achos yr awdurdod caffael esbonio'r angen am yr hawliau newydd, rhoi manylion am eu natur a'u graddau, a darparu unrhyw wybodaeth berthnasol arall. Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn cynnwys hawliau newydd, gofynnir hefyd i'r awdurdod caffael ddwyn y ffaith honno i sylw'r awdurdod cadarnhau yn y llythyr eglurhaol a anfonir ar y cyd â'r hyn a gyflwynwyd ganddo.

Yr Atodlen a'r map

7. Mae angen dangos y tir lle gofynnir am hawliau newydd drosto fel plot ar wahân yn Atodlen y gorchymyn prynu gorfodol. Dylid disgrifio natur a graddau pob hawl newydd a lle mae angen hawliau newydd er budd plot neu blotiau, dylid nodi'r ffaith honno yn y disgrifiad o'r plotiau hawliau. Byddai'n fuddiol pe gellid disgrifio'r hawliau newydd yn syth cyn neu ar ôl unrhyw blot y maen nhw'n berthnasol iddo; neu, os nad yw hyn yn ymarferol, er enghraifft, lle mae nifer o hawliau newydd, gellid eu dangos gyda'i gilydd yn yr Atodlen gyda chroesgyfeirio priodol rhwng y plotiau cysylltiedig.
8. Dylai map y gorchymyn wahaniaethu'n glir rhwng y tir lle y byddai hawliau newydd drosto a thir lle y bwriedir caffael buddiannau eraill ynddo (gweler paragraff "(f)" ar y "Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiâu 1, 2 a 3" neu baragraff "(d)" ar y "Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiâu 4, 5 a 6" yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.)

Mathau arbennig o dir - Tir sy'n rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae (Gweler hefyd Adranau I a P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn)

9. Lle mae hawl newydd dros dir sy'n rhan o gomin, man agored, neu randir tanwydd neu randir gardd gae yn cael ei chaffael yn orfodol, mae paragraff 6 o Atodlen 3 i Ddeddf 1981 yn gymwys (yn yr un ffordd ag y mae adran 19 yn gymwys i brynu'n orfodol unrhyw dir sy'n rhan o gomin, man agored ayb). Bydd y gorchymyn prynu gorfodol yn ddarostyngedig i weithdrefn arbennig y Cynulliad⁵⁷ oni bai bod Gweinidogion Cymru yn rhoi tystysgrif, ar y telerau perthnasol, o dan baragraff 6(1) a (2) o Atodlen 3 i Ddeddf 1981.
10. Gall Gweinidogion Cymru roi tystysgrif o dan yr amgylchiadau canlynol:
 - (a) paragraff 6(1)(a) - ni fydd y tir o dan faich yr hawl yn llai manteisiol nag o'r blaen i'r personau hynny y mae wedi'i freinio ynddynt ac i bersonau eraill, os oes rhai, sydd â hawliau tir comin neu hawliau eraill iddo, ac i'r cyhoedd; neu
 - (b) paragraff 6(1)(aa) – mae'r hawl yn cael ei chaffael er mwyn sicrhau y caiff y tir ei warchod neu ei reoli'n well. Lle mae awdurdod caffael yn bwriadu gwneud cais am dystysgrif ar y telerau ym mharagraff 6(1)(aa), dylai nodi na all y gorchymyn, yn yr achos hwnnw, ryddhau'r tir y bwriedir caffael yr hawl drosto, o'r holl hawliau, ymddiriedolaethau a nodweddion a fu'n berthnasol iddo cyn hynny. (Gweler hefyd baragraff 31 o Adran I yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn a pharagraff 26 o Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn; neu

⁵⁷ Rheol Sefydlog 28 Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

- (c) paragraff 6(1)(b) - bydd tir ychwanegol yn cael ei roi yn gyfnewid am yr hawl a fydd yn ddigon i ddigolledu'r personau y cyfeirir atynt mewn perthynas â pharagraff 6(1)(a) am yr anfanteision a fydd yn deillio o gaffael yr hawl a bydd yn cael ei freinio yn unol â Ddeddf 1981. Lle mae awdurdod yn ceisio tystysgrif ar y telerau ym mharagraff 6(1)(b) am ei fod yn bwriadu rhoi tir ("y tir ychwanegol") yn gyfnewid am yr hawl, dylai'r gorchymyn gynnwys paragraff 4(1) a'r paragraff 4(2) priodol o Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (gweler paragraff "(s)" ar y "Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiâu 1, 2 a 3" yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Dylai'r tir y mae'r hawl drosto yn cael ei gaffael ("y tir hawliau") a, lle mae'n cael ei gaffael yn orfodol, y tir ychwanegol, gael ei amlinellu a'i ddangos fel y nodir ym mharagraff 2 o'r gorchymyn. Dylid addasu paragraff 2(ii) yn ôl yr angen (Gweler paragraffau 19 - 20 o Adran I yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr a pharagraffau 22 - 23 o Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn); neu
- (ch) paragraff 6(1)(c)
- (i) nid yw'r tir y bwriedir caffael hawl drosto yn fwy na 250 llathen sgwâr (209 metr sgwâr); neu
 - (ii) yn achos gorchymyn a wnaed o dan Ddeddf 1980, mae'r hawl yn ofynnol yng nghyswllt lledu neu ddraenio priffordd bresennol neu'n rhannol yng nghyswllt ei lledu ac yn rhannol yng nghyswllt ei draenio, ac nid oes angen, er budd personau, os oes rhai, sydd â hawliau comin neu hawliau eraill neu er budd y cyhoedd, roi tir arall yn gyfnewid amdano.
11. Gall yr un gorchymyn prynu gorfodol awdurdodi prynu tir sy'n rhan o gomin, man agored ayb a chaffael hawl newydd dros ardal wahanol o dir o'r fath, a gall tystysgrif gael ei rhoi mewn perthynas â'r naill a'r llall. Mae'n rhaid i'r awdurdod caffael bob amser bennu'r math o dystysgrif y mae'n gwneud cais amdano.
 12. Lle mae tir ychwanegol, nad yw'n cael ei gaffael yn orfodol, yn mynd i gael ei freinio ym mherchenogion y tir hawliau, dylai'r tir ychwanegol gael ei amlinellu a'i ddangos ar fap y gorchymyn prynu gorfodol (er mwyn gwahaniaethu'n glir rhyngddo ef ac unrhyw dir sy'n cael ei gaffael yn orfodol) a'i ddisgrifio yn Atodlen 3 i'r gorchymyn. Daw Atodlen 3 yn Atodlen 2 os nad oes unrhyw dir ychwanegol na thir cyfnewid yn cael ei gaffael yn orfodol.
 13. Dylai gorchymyn prynu gorfodol nad yw'n darparu ar gyfer breinio tir ychwanegol, ond sy'n darparu ar gyfer rhyddhau'r tir hawliau o'r holl hawliau, ymddiriedolaethau a nodwedion a fu'n berthnasol iddo cyn hynny (i'r graddau y byddai eu parhad yn anghyson ag arfer yr hawl(iau) i'w chaffael neu i'w caffael), gydymffurfio â Ffurf 3 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) a dylai gynnwys y cyfeiriad ym mharagraff 4(3) o'r Ffurf honno (neu, os yw'n briodol, fel y'i haddaswyd ar gyfer paragraff 4(2) o Ffurf 6) at dir y mae'r hawl newydd drosto yn cael ei gaffael (gweler paragraff 10(b) uchod).

Adran K - Caffael buddiannau yn nhir y Goron (a ddelir fel arall gan neu ar ran y Goron) yn orfodol

Sefyllfa Gyffredinol

1. Diffinnir tir y Goron yn adran 293(1) o Ddeddf 1990, adran 82C o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth), ac adran 31 o Ddeddf Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1990 (fel y'i diwygiwyd), fel unrhyw dir y mae gan y Goron (gan gynnwys Dugiaeth Caerhirfryn a Dugiaeth Cernyw) fuddiant cyfreithiol ynddo fel "tir y Goron".
2. Fel rheol, ni ellir caffael tir y Goron yn orfodol gan nad yw deddfwriaeth yn rhwymo'r Goron oni noda fel arall. Mae pwerau galluogi prynu gorfodol penodol yn aml yn darparu ar gyfer eu cymhwyso at dir y Goron. Os bwriedir cynnwys tir o'r fath mewn gorchymyn, dylid ystyried y deddfwriaeth alluogi yn ofalus.

Eithriadau i'r Sefyllfa Gyffredinol

3. Mae rhai eithriadau cyfyngedig i'r rheol nad yw pwerau prynu gorfodol yn gymwys i dir y Goron, sy'n cynnwys y canlynol:
 - mae adran 327 o Ddeddf 1980 yn darparu bod awdurdod priffyrdd ac awdurdod priodol y Goron (Gweinidogion Cymru mewn perthynas â chefnffyrdd yng Nghymru) yn gallu pennu mewn cytundeb y *bydd* darpariaethau penodol o Ddeddf 1980 - gan gynnwys pwerau prynu gorfodol yn gymwys i'r Goron.
 - mae adran 32 o Ddeddf Amddiffyn y Glannau 1949 yn galluogi'r pwerau prynu gorfodol o dan Ran I o'r Ddeddf honno i fod yn gymwys i dir y Goron gyda chaniatâd yr "awdurdod priodol", (Gweinidogion Cymru mewn perthynas â thir yng Nghymru)⁵⁸.
4. Mae'r deddfiadau a restrir isod⁵⁹ hefyd yn darparu y gall buddiannau yn nhir y Goron nad ydynt yn cael eu dal gan neu ar ran y Goron gael eu caffael yn orfodol os yw'r awdurdod priodol yn cytuno:
 - adran 226(2A) o Ddeddf 1990;
 - adran 47(6A) o'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth);
 - adran 25 o Ddeddf Trafnidiaeth a Gwaith 1992;
 - adran 221 o Ddeddf Tai 1996 (sy'n gymwys i Ddeddf 1985, Deddf Cymdeithasau Tai 1985, Rhan 3 o Ddeddf Tai 1988 a Rhan 7 o Ddeddf 1989).
 - Materion i'w hystyried.
5. Fel arfer, ni ddylid cynnwys buddiant y Goron mewn tir mewn gorchymyn prynu gorfodol oni bai bod:
 - (a) cytundeb o dan adran 327 o Ddeddf 1980 sy'n darparu ar gyfer defnyddio pwerau prynu gorfodol; neu

⁵⁸ Fel y bo'n briodol, yr Adran o'r Llywodraeth sy'n rheoli'r tir, Comisiynwyr Ystadau'r Goron, Canghellor Dugaeth Caerhirfryn, neu berson a benodir gan Ddug Cernyw neu'r sawl sydd, am y tro, yn meddiannu'r Ddugaeth.

⁵⁹ Nid yw'n rhestr hollgynhwysfawr.

- (b) y gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei wneud o dan bŵer y mae'r darpariaethau a grybwyllir ym mharagraff 3 uchod yn berthnasol iddynt, neu o dan unrhyw ddeddfiad arall sy'n darparu ar gyfer caffael buddiannau yn nhir y Goron yn orfodol.
6. Lle mae paragraff 5(b) uchod yn gymwys, dim ond lle mae'r awdurdod caffael wedi cael (neu mae, o leiaf, yn ceisio cael) cytundeb yr awdurdod priodol y dylid cynnwys tir y Goron. Ni fydd gan yr awdurdod cadarnhau unrhyw bŵer i awdurdodi caffael y buddiant neu'r buddiannau perthnasol yn orfodol heb gytundeb o'r fath.
7. Lle mae'r awdurdod priodol wedi ymrwymo i gytundeb ag awdurdod priffyrdd er mwyn caniatáu cynnwys buddiant neu fuddiannau'r Goron mewn gorchymyn prynu gorfodol, gall y tir gael ei gynnwys a'i ddisgrifio yn yr un modd ag unrhyw dir o dan berchenogaeth breifat. Fodd bynnag, lle y gwneir gorchymyn prynu gorfodol o dan bwerau heblaw Deddf 1980, dylai'r awdurdod caffael nodi corff perthnasol y Goron yng ngholofn briodol Atodlen y gorchymyn a disgrifio'r buddiant i'w gaffael neu'r buddiannau i'w caffael. Os yw'r awdurdod caffael am gaffael pob buddiant heblaw buddiannau'r Goron, dylai colofn dau o Atodlen y gorchymyn nodi bod "pob buddiant yn [disgrifiwch y tir] ac eithrio'r buddiant neu'r buddiannau a ddelir gan [gorff perthnasol y Goron]" yn cael ei gaffael neu eu caffael. (Gweler hefyd paragraff 17 o Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn).

Adran L - Tystysgrifau datblygiad amgen priodol

Cyflwyniad

1. Mae Rhan 2 o Ddeddf Digollediad Tir 1961 ("Deddf 1961") yn darparu bod iawndal yn cael ei dalu am brynu tir yn orfodol ar sail gwerth y tir ar y farchnad. Wrth benderfynu ar werth ar y farchnad, mae adran 14 o Ddeddf 1961 yn darparu bod yn rhaid ystyried unrhyw werth datblygu posibl a oedd yn bodoli eisoes, gan gynnwys unrhyw ganiatadau cynllunio sy'n bodoli, yn ogystal ag unrhyw ganiatadau arfaethedig a fyddai wedi cael eu rhoi pe na bai'r tir/eiddo yn cael ei gaffael yn orfodol.

Tybiaethau cynllunio

2. Mae adran 14 o Ddeddf 1961 yn darparu darpariaethau ynghylch asesu iawndal am brynu gorfodol yn unol â rheol (2) o adran 5 o Ddeddf 1961 (gwerth marchnad agored). Mae'r tybiaethau cynllunio fel a ganlyn:
 - Adran 14(2): gellir ystyried –
 - (a) unrhyw ganiatâd cynllunio sydd mewn grym i ddatblygu'r tir perthnasol neu dir arall ar y dyddiad prisio perthnasol;
 - (b) y tebygolrwydd (ar y tybiaethau yn adran 14(5)) o dan yr amgylchiadau sy'n hysbys i'r farchnad ar y dyddiad prisio perthnasol y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi, heblaw am ddatblygiad y mae caniatâd cynllunio eisoes mewn grym ar ei gyfer neu ddatblygiad amgen priodol.
 - Adran 14(3): gellir hefyd dybio bod caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad amgen priodol (fel y'i disgrifiwyd yn adran 14(4)) naill ai mewn grym ar y dyddiad prisio perthnasol neu ei bod yn sicr y byddai caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar ddyddiad diweddarach.
 - Adran 14(4): mae'n diffinio datblygiad amgen priodol fel datblygiad, heblaw am ddatblygiad y mae caniatâd cynllunio mewn grym ar ei gyfer, y disgwyliid yn rhesymol, ar y tybiaethau yn adran 14(5) ond fel arall o dan yr amgylchiadau sy'n hysbys i'r farchnad ar y dyddiad prisio perthnasol, y byddai'n cael caniatâd cynllunio ar y dyddiad hwnnw neu ddyddiad diweddarach. Gall datblygiad amgen priodol fod ar dir perthnasol ar ei ben ei hun neu ar y tir perthnasol ynghyd â thir arall.
 - Adran 14(5): mae'n cynnwys y tybiaethau sylfaenol-
 - (a) bod y cynllun sy'n sail i'r caffaeliad wedi cael ei ganslo ar y dyddiad lansiö;
 - (b) nad yw'r awdurdod caffael wedi cymryd unrhyw gamau at ddibenion y cynllun;
 - (c) nad oes unrhyw debygolrwydd y bydd yr un cynllun neu gynllun tebyg yn mynd yn ei flaen drwy arfer pŵer statudol neu drwy brynu gorfodol;
 - (ch) os yw'r cynllun ar gyfer priffordd, na fyddai unrhyw briffordd arall yn cael ei hadeiladu i ddiwallu'r un angen â'r cynllun.
 - Adran 14(6): mae'n diffinio'r 'dyddiad lansiö' fel –
 - (a) ar gyfer gorchymyn prynu gorfodol, y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad sy'n ofynnol o dan adran 11 o Ddeddf 1981, neu baragraff 2 o Atodlen 1 iddi;

- (b) ar gyfer unrhyw orchymyn arall (megis o dan Ddeddf Trafnidiaeth a Gwaith 1992 neu orchymyn caniatâd datblygu o dan Ddeddf Cynllunio 2008) dyddiad y cyhoeddir neu y cyflwynir yr hysbysiad perthnasol; neu
- (c) ar gyfer deddfiad arbennig heblaw gorchymyn, y dyddiad y cyhoeddir yr hysbysiad cyntaf yn gyntaf, yng nghyswllt y caffaeliad, sy'n cael ei gyhoeddi yn unol ag unrhyw un o Reolau Sefydlog y naill Dŷ neu'r llall yn Senedd y DU sy'n ymwneud â biliau preifat.

Y dyddiad y caiff tybiaethau cynllunio eu hasesu

3. Prif nodwedd y trefniadau yw bod y tybiaethau cynllunio yn cael eu hasesu ar y dyddiad prisio perthnasol (fel y'i diffiniwyd yn adran 5A o Ddeddf 1961) yn hytrach na'r dyddiad lansio (er y tybir o hyd bod y cynllun caffael gorfodol wedi cael ei ganslo ar y dyddiad lansio). Bydd hyn yn osgoi'r angen i ail-greu'r drefn gynllunio a oedd yn bodoli ar y dyddiad lansio, gan gynnwys hen gynlluniau datblygu, polisi cynllunio cenedlaethol a chanllawiau. Hefyd, mae'r tybiaethau cynllunio yn seiliedig ar 'yr amgylchiadau sy'n hysbys i'r farchnad ar y dyddiad prisio perthnasol', a fyddai'n cynnwys darpariaethau'r cynllun datblygu.

Tystysgrif Datblygiad Amgen Priodol

4. Lle nad yw caniatadau na thybiaethau presennol yn ddigon i nodi'n briodol y gwerth datblygu a fyddai wedi bodoli oni bai am y cynllun sy'n sail dros y pryniant gorfodol, mae Rhan 3 o Ddeddf 1961 yn darparu dull o nodi pa ddatblygiad neu ddosbarth(iadau) o ddatblygiad (os oes rhai) y mae'n sicr y gellir tybio bod caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar ei gyfer ar gais drwy dystysgrif datblygiad amgen priodol. Gellir disgrifio caniatadau cynllunio a nodir mewn dystysgrif yn gryno fel y rhai y gallai perchennog fod wedi disgwyl yn rhesymol werthu ei dir ar y farchnad agored gyda hwy pe na bai wedi cael ei gaffael yn gyhoeddus.
5. Dylid pwysleisio nad caniatâd cynllunio gwirioneddol, na chaniatâd cynllunio mewn egwyddor, yw dystysgrif datblygiad amgen priodol. Mae'n ffordd o helpu priswyr eiddo, sy'n gweithredu ar ran awdurdodau caffael a hawl wyr, lunio barn gywir am werth tir neu eiddo ar y farchnad a, thrwy hynny, bennu'r swm teg o iawndal i'w dalu. Dylid nodi bod dystysgrif datblygiad amgen priodol ond yn gymwys ac yn berthnasol i dir neu eiddo sy'n cael ei gaffael yn orfodol.

System Dystysgrifau

6. Mae adran 17(1) o Ddeddf 1961 yn darparu y gall cais am dystysgrif datblygiad amgen priodol gael ei wneud i ACLI naill ai:
 - (a) gan berchennog buddiant a nodir mewn gorchymyn prynu gorfodol ac sydd i'w gaffael; neu
 - (b) gan yr awdurdod caffael sy'n gwneud gorchymyn prynu gorfodol.

Ni all person nad oes ganddo unrhyw fuddiant mewn tir sydd i'w gaffael wneud cais am dystysgrif datblygiad amgen priodol. Lle mae cais am dystysgrif datblygiad amgen priodol yn cael ei wneud i ddatblygu'r tir perthnasol ynghyd â thir arall mae'n bwysig bod y dystysgrif y gwneir cais amdani ond yn ymwneud â'r tir y mae gan yr ymgeisydd fuddiant uniongyrchol ynddo.

Dylai'r disgrifiad(au) o ddatblygiad a nodir yn y cais (a lle y bo'n briodol y dystysgrif a roddir mewn ymateb) nodi'n glir lle mae tir arall wedi'i gynnwys a lleoliad a hyd a lled tir arall o'r fath.

7. Mae'r amgylchiadau lle y gall tystysgrifau datblygiad amgen priodol fod yn fuddiol yn cynnwys:
- (a) lle nad oes unrhyw gynllun datblygu wedi'i fabwysiadu yng nghyswllt y tir sydd i'w gaffael;
 - (b) lle mae'r cynllun datblygu mabwysiedig yn dangos 'llain las' neu'n gadael y safle heb unrhyw ddyraniad penodol;
 - (c) lle mae'r safle wedi'i ddyrannu yn y cynllun datblygu mabwysiedig yn benodol ar gyfer rhyw ddiben cyhoeddus, e.e. ysgol newydd neu fan agored;
 - (ch) mae maint y datblygiad a fyddai'n cael ei ganiatáu yn ansicr;
 - (d) mae graddau a natur rhwymedigaethau ac amodau cynllunio yn ansicr.

Yr hawl i wneud cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol

8. Mae'r hawl i wneud cais am dystysgrif datblygiad amgen priodol yn codi ar y dyddiad y mae'r awdurdod caffael yn bwriadu caffael y buddiant mewn tir. Y dyddiad perthnasol fydd:
- **caffael drwy Fil Seneddol preifat neu hybrid** - y dyddiad y cyflwynwyd yr hysbysiad o'r bwriad i gaffael y tir yn unol â gofynion y Rheol Sefydlog berthnasol yn y naill Dŷ neu'r llall yn Senedd y DU;
 - **caffael drwy orchymyn prynu gorfodol** – y dyddiad y mae'n ofynnol cyhoeddi neu gyflwyno hysbysiad yng nghyswllt gwneud gorchymyn prynu gorfodol (neu'r dyddiad y cyhoeddir y gorchymyn prynu gorfodol drafft, os mai Gweinidogion Cymru yw'r awdurdod caffael) o dan unrhyw ddeddfiad;
 - **caffael drwy orchymyn Deddf Trafnidiaeth a Gwaith** – y dyddiad y cyhoeddir, neu'r dyddiad y cyflwynir, yr hysbysiad cyntaf ynghylch gwneud y gorchymyn yn gyntaf;
 - **caffael drwy hysbysiad malltod neu hysbysiad prynu** – y dyddiad y tybir bod hysbysiad i drafod telerau wedi cael ei gyflwyno;
 - **caffael drwy gytundeb** – dyddiad y cynnig ysgrifenedig gan yr awdurdod caffael i negodi i brynu'r tir.

Pan ddaw gorchymyn prynu gorfodol yn weithredol, dylai'r awdurdod caffael fod yn barod i nodi'r dyddiad mynediad fel y gellir gwneud cais am dystysgrif datblygiad amgen priodol pe bai angen un. Wedi hynny, gellir gwneud cais am dystysgrif datblygiad amgen priodol ar unrhyw adeg ac eithrio ar ôl i hysbysiad i drafod telerau gael ei gyflwyno neu ar ôl dod i gytundeb ynglŷn â gwerthu'r buddiant ac mae achos wedi cael ei atgyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys. Yn y sefyllfaoedd hyn ni ellir gwneud cais oni bai bod y ddau barti yn cytuno neu fod yr Uwch Dribiwnlys yn rhoi caniatâd.

Bydd yn cynorthwyo gyda negodiadau ynghylch iawndal os caiff cais am dystysgrif datblygiad amgen priodol ei wneud cyn gynted ag y bo modd er mwyn llywio'r negodiadau hynny.

9. Dylai awdurdodau caffael sicrhau, wrth gyflwyno hysbysiad i drafod telerau mewn achosion lle y gellid gwneud cais am dystysgrif, fod perchenogion yn ymwybodol o'u hawliau yn hyn o beth. Mewn rhai achosion, gall fod yn gyfleus i awdurdodau caffael eu hunain wneud cais am dystysgrif cyn gynted ag y byddant yn gwneud gorchymyn prynu gorfodol neu wneud cynnig i negodi er mwyn sicrhau bod y sefyllfa yn cael ei hegluro'n gyflym. Weithiau, pan fydd gweithrediadau'n dechrau i gaffael y tir, mae'r perchennog eisoes wedi gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer peth datblygu. Os bydd ACLI yn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio neu'n ei roi yn ddarostyngedig i amodau cyfyngu a'i fod yn ymwybodol o'r cynnig i gaffael, dylai dynnu sylw'r perchennog at ei hawl i wneud cais am dystysgrif, gan nad yw gwrthodiad nac amodau cyfyngu mewn ymateb i gais gwirioneddol (h.y. yn y 'byd gyda'r cynllun' yn atal rhoi tystysgrif gadarnhaol (a fyddai'n ymwneud â'r 'byd heb gynllun').
10. Mae Gweinidogion Cymru o'r farn ei bod yn bwysig bod y system dystysgrifau, hyd y gellir, yn cael ei gweithredu mewn ffordd eang a chyda synnwyr cyffredin. Dylid cofio nad caniatâd cynllunio yw tystysgrif ond datganiad i'w ddefnyddio wrth ganfod gwerth teg tir ar y farchnad. Un enghraifft o'r ffordd y gallai'r system weithio yw lle mae tir yn cael ei ddyrannu yn y cynllun datblygu fel rhan o fan agored neu safle ar gyfer ysgol, ac mae'n cael ei gaffael at y diben hwnnw neu ddiben tebyg. Pe na bai unrhyw bosibilrwydd o gaffael cyhoeddus, gallai'r perchennog fod wedi disgwyl gallu ei werthu gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer rhyw fath arall neu fathau eraill o ddatblygu. Diben y dystysgrif yw nodi beth yw'r mathau eraill hynny o ddatblygu, os oes rhai. Wrth benderfynu ar y cwestiwn hwn, byddai Gweinidogion Cymru yn disgwyl i'r ACLI arfer ei farn cynllunio, ar sail absenoldeb y cynllun caffael, gan ystyried y ffactorau hynny a fyddai, fel arfer, yn gymwys ystyried ceisiadau cynllunio, er enghraifft:
- cymeriad y datblygiad yn yr ardal o'i amgylch,
 - unrhyw bolisi cyffredinol sy'n rhan o'r cynllun datblygu mabwysiedig a pholisi cynllunio cenedlaethol;
 - unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill lle mae'r safle yn codi materion mwy cymhleth y byddai'n afresymol eu diystyru (gweler paragraff 26 isod).

Dim ond y mathau hynny o ddatblygu sy'n amhriodol am ryw reswm neu'i gilydd y dylid eu heithrio.

11. Lle nad oes cynllun datblygu mabwysiedig, dylid ystyried y cynllun drafft, y penderfyniadau a wnaed ar geisiadau cynllunio eraill sy'n ymwneud â thir cyfagos (gan gynnwys tir nad yw'r caffaeliad arfaethedig yn effeithio arno), a chymeriad presennol yr ardal o'i amgylch a'r datblygiad.

Gwneud Cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol

12. Mae'r drefn ar gyfer gwneud ac ymdrin â cheisiadau am dystysgrif wedi ei nodi yn erthyglau 3, 4, 5, a 6 o Orchymyn Datblygu Digollediad Tir 2012 ("Gorchymyn 2012") ac mae'n rhaid i geisiadau:
- (a) gael eu gwneud yn ysgrifenedig i ACLI;
 - (b) cynnwys cynllun neu fap sy'n ddigonol i nodi'r tir y mae'r cais yn ymwneud ag ef;
 - (c) cydymffurfio â gofynion adran 17(3) o Ddeddf 1961 h.y. cynnwys pa un bynnag o'r datganiadau canlynol sy'n gymwys:
 - (i) ym marn yr ymgeisydd, mae datblygiad sydd, at ddibenion adran 14 o Ddeddf 1961, yn ddatblygiad amgen priodol mewn perthynas â'r caffaeliad dan sylw; neu
 - (ii) ym marn yr ymgeisydd, nid oes unrhyw ddatblygiad sydd, at ddibenion adran 14 o Ddeddf 1961, yn ddatblygiad amgen priodol mewn perthynas â'r caffaeliad dan sylw.
13. Mae Erthygl 3(3) o Orchymyn 2012 yn ei gwneud yn ofynnol, os caiff tystysgrif datblygiad amgen priodol ei rhoi heblaw am y dosbarth neu'r dosbarthiadau o ddatblygu y gwneir cais amdano neu amdanynt, neu'n groes i sylwadau a wnaed gan y parti dan sylw, fod yn rhaid iddi gynnwys datganiad o resymau'r awdurdod ac o'r hawl apelio o dan adran 18 o Ddeddf 1961 i'r Uwch Dribiwnlys (gweler paragraffau 32- 37 isod). Mae Erthygl 4 yn ei gwneud yn ofynnol i'r ACLI, os bydd perchennog buddiant yn y tir yn gofyn iddo wneud hynny, ei hysbysu p'un a yw cais am dystysgrif wedi cael ei wneud, ac os felly gan bwy, a rhoi copi o unrhyw dystysgrif a roddwyd. Mae Erthygl 5 yn darparu y gellir gwneud ceisiadau am dystysgrifau datblygiad amgen priodol a cheisiadau am wybodaeth yn electronig.

Gwybodaeth i'w chynnwys mewn cais am Dystysgrif Datblygiad Amgen Priodol

14. Mewn cais am dystysgrif datblygiad amgen priodol o dan adran 17 o Ddeddf 1961, gall yr ymgeisydd geisio tystysgrif i'r perwyl bod naill ai:
- (a) unrhyw ddatblygiad sy'n ddatblygiad amgen priodol at ddibenion adran 14 (tystysgrif gadarnhaol); neu
 - (b) nad oes unrhyw ddatblygiad o'r fath (tystysgrif dim datblygu).
15. Os yw'r cais am dystysgrif gadarnhaol, mae'n rhaid i'r ymgeisydd nodi:
- (i) pob disgrifiad o ddatblygiad y byddai caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar ei gyfer, ym marn yr ymgeisydd,
 - (ii) eu rhesymau dros arddel y farn honno.
- Cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw cyfiawnhau'r rhesymau pam mae o'r farn bod datblygiad sy'n ddatblygiad amgen priodol.
16. Bwriedir i'r ymadrodd 'disgrifiad o ddatblygiad' gynnwys y math o ddatblygiad a'i ffurf. Mae adran 17(3)(b)(i) o Ddeddf 1961 yn ei gwneud yn ofynnol i'r disgrifiadau o ddatblygiad fod yn 'benodol', sy'n gofyn am rywfaint o fanwl gywirdeb wrth ddisgrifio'r datblygiad.

17. Mae'n rhaid i gais am dystysgrif 'dim datblygu' nodi'r rhesymau llawn pam mae'r ymgeisydd o'r farn nad oes unrhyw ddatblygiad amgen priodol mewn perthynas â'r tir neu'r eiddo dan sylw.
18. Diben tystysgrif datblygiad amgen priodol yw helpu i asesu gwerth y tir ar y farchnad agored. Felly, dylai ymgeiswyr ystyried yn ofalus pa ddisgrifiadau o ddatblygiad y maent am wneud cais yn eu cylch drwy dystysgrif. Nid yw'n fanteisiol yn ymarferol gwneud ceisiadau mewn perthynas â disgrifiadau o ddatblygiad nad ydynt yn nodi gwerth mwyaf posibl y tir. Dylai ymgeiswyr ganolbwyntio ar y disgrifiad neu'r disgrifiadau o ddatblygiad a fydd yn helpu fwyaf wrth benderfynu ar werth y tir ar y farchnad agored.
19. Nid cais cynllunio yw cais am dystysgrif datblygiad amgen priodol o dan adran 17 o Ddeddf 1961 ac nid oes angen i ymgeiswyr roi'r wybodaeth dechnegol, fanwl a fyddai'n cael ei chyflwyno fel arfer ar y cyd â chais cynllunio. Fodd bynnag, byddai'n fuddiol i ymgeiswyr pe baent yn rhoi disgrifiad o ddatblygiad sydd mor benodol â phosibl o dan yr amgylchiadau er mwyn sicrhau y bydd unrhyw dystysgrif a roddir yn rhoi cymorth ymarferol yn ystod yr ymarfer prisio.
20. Fel arfer, dylai ymgeiswyr nodi esboniad clir o'r math o ddatblygiad, a'i faint, a geisir yn y dystysgrif datblygiad amgen priodol a chyfiawnhad clir dros hyn. Gellid nodi hyn ar ffurf datganiad cynllunio a byddai'n fuddiol pe bai'n cwmpasu'r materion canlynol:
 - cadarnhad am y dyddiad prisio pan fydd angen asesu'r tebygolrwydd y caiff caniatâd cynllunio ei sicrhau;
 - y math neu'r ystod o ddefnyddiau y dylid eu cynnwys yn y dystysgrif, ym marn yr ymgeisydd, gan gynnwys defnyddiau i'w cynnwys mewn unrhyw ddatblygiad defnydd cymysg y rhagwelir y bydd yn cael ei gynnwys yn y dystysgrif;
 - lle y bo'n briodol, amcan o faint a/neu ddwysedd y datblygiad a ragwelir ar gyfer pob categori o dir;
 - lle y bo'n briodol, amcan o hyd a lled amlen adeiledig y datblygiad y byddai ei hangen ar gyfer maint y datblygiad a ragwelir;
 - disgrifiad o'r prif gyfyngiadau ar ddatblygu y gallai caniatâd cynllunio ddylanwadu arnynt, gan effeithio ar werth y tir, gan gynnwys materion ar y safle megis adnoddau ecolegol neu halogi, a materion oddi ar y safle, megis cymeriad presennol yr ardal o'i amgylch a'r datblygiad;
 - amcan o ba amodau cynllunio neu rwymedigaethau cynllunio a fyddai, ym marn yr ymgeisydd, wedi cael eu hatodi i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir ar gyfer datblygiad o'r fath pe bai cais cynllunio wedi cael ei wneud ar y dyddiad prisio;

- cyfiawnhad clir dros farn yr ymgeisydd y byddai caniatâd o'r fath wedi cael ei roi ar ôl rhoi sylw i'r polisiau cynllunio a'r canllawiau sydd ar waith ar y dyddiad perthnasol (gweler paragraff 8 uchod) pan fwriedir caffael buddiant mewn tir; lleoliad a chymeriad y safle neu'r eiddo dan sylw; hanes cynllunio'r safle ac unrhyw faterion eraill sy'n berthnasol, yn ei farn ef.

21. Nid oes angen cynlluniau manwl mewn cysylltiad â chais adran 17 ond efallai y bydd lluniadau neu ddeunydd darluniol arall o gymorth o ran nodi trefniadau mynediad tybiedig a chynllun y safle a nodi graddfa a mas yr amlen adeiledig dybiedig. Gall amcan o uchder adeiladau a'r dull adeiladu tybiedig hefyd fod o gymorth i'r ACLI wrth iddo ystyried p'un a fyddai caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar y dyddiad perthnasol (gweler paragraff 8 uchod) pan fwriedir caffael buddiant mewn tir.

Rhoi Tystysgrif Datblygiad Amgen Priodol

22. Mae'n ofynnol i ACLI ymateb i gais drwy roi tystysgrif datblygiad amgen priodol, gan amlinellu pa ganiatadau cynllunio a fyddai wedi cael eu rhoi pe na bai'r tir yn mynd i gael ei gaffael yn orfodol. Bydd yr ACLI yn tybio bod y cynllun y bwriedir caffael y tir ar ei gyfer, ynghyd ag unrhyw gyfeiriadau at y cynnig sylfaenol sy'n ymddangos mewn unrhyw ddogfennau cynllunio, wedi cael eu canslo ar y dyddiad perthnasol (gweler paragraff 8 uchod) pan fwriedir caffael buddiant mewn tir. Mae adran 17(1) o Ddeddf 1961 yn ei gwneud yn ofynnol i'r dystysgrif nodi, ym marn yr ACLI, naill ai:
- (a) fod datblygiad sydd, at ddibenion adran 14 o Ddeddf 1961, yn ddatblygiad amgen priodol (tystysgrif 'gadarnhaol'); neu
 - (b) nad oes datblygiad sydd, at ddibenion adran 14 o Ddeddf 1961, yn ddatblygiad amgen priodol (tystysgrif 'dim datblygu' neu dystysgrif 'negyddol'). O dan amgylchiadau o'r fath, dylai'r ACLI nodi ei resymau pam y mae'n credu nad oes unrhyw ddatblygiad o'r fath sy'n ddatblygiad amgen priodol ar gyfer y tir dan sylw.
23. O dan adran 17(4) o Ddeddf 1961, ni ddylai ACLIau roi tystysgrif datblygiad amgen priodol cyn pen 22 diwrnod i'r dyddiad y mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno, neu wedi nodi y bydd yn cyflwyno, copi o'i gais i'r parti arall dan sylw (oni chytunir fel arall).
24. Lle mae ACLI yn rhoi tystysgrif gadarnhaol, mae adran 17(5) o Ddeddf 1961 yn ei gwneud yn ofynnol bod yn rhaid i'r dystysgrif:
- (a) nodi'r holl ddatblygiad sydd (ym marn yr ACLI) yn ddatblygiad amgen priodol, hyd yn oed os nas nodir yn y cais;
 - (b) rhoi amcan cyffredinol o:
 - (i) unrhyw amodau rhesymol;
 - (ii) pryd y gallai'r caniatâd yn rhesymol fod wedi'i roi ar adeg ar ôl y dyddiad prisio perthnasol;
 - (iii) unrhyw rag-amod rhesymol, megis rhwymedigaeth gynllunio, y gellid yn rhesymol bod wedi disgwyl iddo gael ei bodloni.

25. Mae adran 17(6) o Ddeddf 1961 yn darparu ar gyfer tystysgrifau cadarnhaol:
- (a) mai dim ond y datblygiad a nodir yn y dystysgrif sy'n ddatblygiad amgen priodol at ddibenion adran 14 o Ddeddf 1961;
 - (b) bod y materion a amlinellir ym mharagraff 24(b) uchod (amodau ayb) yn gymwys i'r caniatâd cynllunio y tybir ei fod mewn grym o dan adran 14(3) o Ddeddf 1961 ar gyfer y datblygiad hwnnw.

26. Dylai ACLlau nodi nad cais cynllunio yw cais a wneir o dan adran 17 o Ddeddf 1961. Dylai'r awdurdod geisio llunio barn yn seiliedig ar ei asesiad o'r canlynol:
- y wybodaeth a geir yn y cais;
 - y cyd-destun polisi sy'n gymwys ar y dyddiad perthnasol (gweler paragraff 8 uchod);
 - cymeriad y safle a'i amgylchoedd.

p'un a fyddai datblygiad o'r fath wedi bod yn dderbyniol i'r awdurdod. Gan na fwriedir i'r datblygiad a gynhwysir yn y dystysgrif gael ei adeiladu, nid oes angen i'r ACLI ymdrin â'r mater o ran p'un fyddai rhoi tystysgrif ai peidio yn creu unrhyw gysail dros benderfynu ar geisiadau cynllunio yn y dyfodol.

27. Os yw'n rhoi tystysgrif gadarnhaol, mae'n rhaid i ACLI roi amcan cyffredinol o'r amodau a'r rhwymedigaethau y byddai caniatâd cynllunio wedi bod yn ddarostyngedig iddynt. Fel y cyfryw, dylai'r amcan cyffredinol o'r amodau a'r rhwymedigaethau y gellid yn rhesymol ddisgwyl i'r caniatâd cynllunio gael ei roi yn ddarostyngedig iddynt ganolbwyntio ar y materion hynny sy'n effeithio ar werth y tir. Fel arfer, ni fyddai angen nodi amodau sy'n ymwneud â materion manwl megis cymeradwyo deunyddiau allanol neu dirlunio. Fodd bynnag, dylid rhoi amcanion clir ynghylch materion sy'n effeithio ar werth y tir, lle bynnag y gall yr awdurdod wneud hynny. Byddai materion o'r fath yn cynnwys, er enghraifft:
- cyfran a'r math o dai fforddiadwy sy'n angenrheidiol o fewn datblygiad;
 - cyfyngiadau ar uchder neu ddwysedd datblygiad;
 - gofynion ar gyfer adfer achosion o halogi neu iawndal am effeithiau ecolegol;
 - cyfyngiadau sylweddol ar ddefnydd, yn ogystal â chyfraniadau ariannol a gwaith sy'n gysylltiedig â'r safle, megis adeiladu ffyrdd mynediad a darparu cyfleusterau cymunedol a seilwaith arall.

Po glir iaf yw'r amcan o amodau a rhwymedigaethau, y mwyaf defnyddiol fydd y dystysgrif yn ystod y broses brisio.

28. Mae'n rhaid i dystysgrif datblygiad amgen priodol, unwaith y bydd wedi'i rhoi, cael ei hystyried wrth asesu iawndal am gaffael buddiant mewn tir yn orfodol, er ei bod wedi ei rhoi ar gais perchennog buddiant gwahanol yn y tir. Fodd bynnag, ni all person (heblaw'r awdurdod caffael) nad oes ganddo unrhyw fuddiant yn y tir wneud cais am dystysgrif. Dylid nodi, er y penderfynir ar dystysgrif datblygiad amgen priodol ar y dyddiad perthnasol (gweler paragraff 8 uchod) pan fwriedir caffael buddiant mewn tir, caiff iawndal ei brisio/asesu ar y dyddiad prisio perthnasol (gweler adran 5A o Ddeddf 1961).

Efallai y bydd amgylchiadau'n codi (e.e. lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn cael ei wrthwynebu ac mae angen trefnu ymchwiliad, neu lle mae gorchymyn prynu gorfodol a gadarnhawyd yn cael ei herio) lle mae bwlch o bosibl rhwng y ddau ddyddiad hyn, pan fydd amodau'r farchnad yn gallu newid ac, felly, gallai swm yr iawndal sy'n daladwy newid hefyd.

Cyngor anffurfiol ychwanegol ar werth ar y farchnad agored

29. Dylai ymgeiswyr sy'n ceisio tystysgrif datblygiad amgen priodol o dan adran 17 geisio eu cyngor cynllunio eu hunain wrth baratoi eu cais.
30. Er mwyn i'r priswyr sy'n gweithredu ar y naill ochr neu'r llall allu asesu gwerth y tir sydd i'w gaffael ar y farchnad agored, yn aml bydd angen gwybodaeth gan yr ACLI arnynt. Er enghraifft:
- caniatadau presennol,
 - y cynllun datblygu
 - cynigion i newid neu adolygu'r cynllun.

Fodd bynnag, weithiau gofynnir i swyddogion ACLI hefyd am farn anffurfiol gan y naill ochr neu'r llall yn y negodiadau. ACLlau sy'n penderfynu i ba raddau y dylid caniatáu mynegi barn anffurfiol gyda'r nod o helpu'r partïon mewn caffaeliad i ddod i gytundeb. Pan fydd ACLI yn rhoi barn o'r fath, mae Gweinidogion Cymru yn awgrymu y dylai:-

- (a) roi unrhyw gyngor o'r fath i'r ddau barti yn y negodiadau;
- (b) nodi'n glir mai cyngor anffurfiol ydyw ac nad yw'n ei rwympo os gwneir cais am dystysgrif ffurfiol neu ganiatâd cynllunio.

31. Mae'n bwysig nad yw AC Llau yn gwneud unrhyw beth sy'n effeithio ar eu hystyriaeth ganlyniadol o gais am dystysgrif datblygiad amgen priodol.

Apeliadau yn erbyn tystysgrifau datblygiad amgen priodol

32. Mae'r hawl i apelio yn erbyn tystysgrif o dan adran 18 o Ddeddf 1961 sy'n arferadwy gan yr awdurdod caffael a'r person sydd â buddiant yn y tir sydd wedi gwneud cais am y dystysgrif, i'r Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd). Gall gadarnhau, amrywio neu ddiddymu tystysgrif, a rhoi tystysgrif wahanol yn ei lle, fel y bo'n briodol ym marn yr Uwch Dribiwnlys.
33. Mae Rheol 28(7) o Reolau Gweithdrefn Tribiwnlys (Uwch Dribiwnlys) (Siambr Tiroedd) 2010 (fel y'u diwygiwyd) yn ei gwneud yn ofynnol i rybudd ysgrifenedig am apêl (ar ffurf cyfeiriad at yr Uwch Dribiwnlys) gael ei roi o fewn mis i dderbyn y dystysgrif gan yr ACLI. Os bydd yr ACLI yn methu â rhoi tystysgrif, mae'n rhaid rhoi rhybudd am apêl o fewn mis i'r dyddiad pan ddylai'r awdurdod fod wedi'i rhoi (h.y. naill ai ddeufis ar ôl i'r ACLI gael y cais, neu ddeufis ar ôl i unrhyw gyfnod estynedig y cytunwyd arno rhwng y partïon yn y trafodyn a'r awdurdod ddod i ben) ac mae'r apêl yn mynd rhagddi ar y dybiaeth bod tystysgrif 'dim datblygu' neu dystysgrif 'negyddol' wedi cael ei rhoi.

34. Mae gan yr Uwch Dribiwnlys y pŵer i estyn y cyfnod o fis (o dan Reol 5 o Reolau Gweithdrefn Tribiwnlys (Uwch Dribiwnlys) (Siambr Tiroedd) 2010 (fel y'u diwygiwyd)) hyd yn oed os daw'r cais i wneud hynny i law ar ôl i'r cyfnod ddod i ben. Gall apeliadau yn erbyn penderfyniad yr Uwch Dribiwnlys ar bwynt cyfreithiol gael eu cyflwyno i'r Llys Apêl yn y ffordd arferol.
35. Mae'n rhaid i'r cyfeiriad at yr Uwch Dribiwnlys gynnwys (yn benodol):
- copi o'r cais i'r ACLI am dystysgrif datblygiad amgen priodol;
 - copi o'r dystysgrif a roddwyd (os rhoddwyd un);
 - crynodeb o'r rhesymau dros ofyn am benderfyniad y Tribiwnlys a ph'un a ddylid penderfynu ar y cyfeiriad heb wrandawriad.
36. Ceir rhagor o wybodaeth am sut i apelio ar wefan yr Uwch Dribiwnlys:
<https://www.gov.uk/administrative-appeals-tribunal>.
37. Mae ffurflen i gyflwyno apêl a gwybodaeth am y ffioedd sy'n daladwy ar gael ar wefan yr Uwch Dribiwnlys. Os nad oes gennych fynediad at y rhyngwrdd, gallwch ofyn am gopi o'r taflenni gwybodaeth a ffurflen drwy ffonio 020 7071 5662 neu drwy ysgrifennu i:

Upper Tribunal (Administrative Appeals Chamber)
5th floor, Rolls Building
7 Rolls Buildings
Fetter Lane
London
EC4A 1NL

Adran M - Gwrthwynebiad i rannu tir (niwed sylweddol)

1. Lle mae awdurdod caffael yn bwriadu caffael rhan yn unig o dŷ (neu barc neu ardd sy'n perthyn i dŷ), adeilad neu ffatri, gall y perchennog gyflwyno gwrth-hysbysiad i'r awdurdod caffael yn gofyn iddo brynu'r eiddo cyfan.
2. Pan ddaw gwrth-hysbysiad i law, gall yr awdurdod caffael naill ai dynnu'n ôl, penderfynu cymryd yr holl dir neu gyfeirio'r mater ar yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) am benderfyniad.
3. Bydd yr Uwch Dribiwnlys yn penderfynu p'un a fyddai hollti'r tir y bwriedir ei gaffael, yn achos tŷ, adeilad neu ffatri, yn achosi niwed sylweddol i'r tŷ, yr adeilad neu'r ffatri (h.y. peri iddo/iddi fod yn llai defnyddiol neu'n llai gwerthfawr i ryw raddau), neu yn achos parc neu ardd, yn effeithio'n ddifrifol ar amwynder neu gyfleustra'r tŷ y mae'r parc neu'r ardd yn perthyn iddo.

Y weithdrefn ar gyfer cyflwyno gwrth-hysbysiad

4. Mewn perthynas â gorchymyn prynu gorfodol sy'n cael ei gadarnhau ar neu ar ôl 3 Chwefror 2017, nodir y weithdrefn ar gyfer cyflwyno gwrth-hysbysiad yn Atodlen 2A i Ddeddf 1965 (lle y dilynir proses hysbysiad i drafod telerau) ac Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 (lle y dilynir proses datganiad breinio cyffredinol). Mae'r weithdrefn yn debyg iawn yn y naill achos a'r llall.

Effaith gwrth-hysbysiad ar hysbysiad mynediad sydd eisoes wedi cael ei gyflwyno i'r perchennog

5. O dan Ran 1 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965, os bydd y perchennog yn cyflwyno gwrth-hysbysiad, bydd unrhyw hysbysiad mynediad o dan adran 11(1) o Ddeddf 1965 sydd eisoes wedi'i gyflwyno i'r perchennog mewn perthynas â'r tir y bwriedir ei gaffael yn peidio â bod yn weithredol (gweler paragraff 6 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965). Ni all yr awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad mynediad arall i'r perchennog o dan adran 11(1) o Ddeddf 1965 mewn perthynas â'r tir hwnnw oni chaniateir iddo wneud hynny gan baragraff 11 neu 12 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965.

Gweithdrefn datganiad breinio cyffredinol: effaith gwrth-hysbysiad ar ddyddiad breinio tir y perchennog a nodwyd yn y datganiad

6. Os cyflwynir gwrth-hysbysiad o dan baragraff 2 o Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981 o fewn y cyfnod breinio a nodwyd yn y datganiad yn unol ag adran 4(1) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981, y 'dyddiad breinio' ar gyfer y tir y bwriedir ei gaffael oddi wrth y perchennog (h.y. y tir a nodwyd yn y datganiad mewn gwirionedd) fydd y diwrnod a bennir fel y dyddiad breinio ar gyfer y tir hwnnw yn unol ag Atodlen A1 (gweler adran 4(3)(b) o Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981).

Awdurdod caffael yn mynd ar dir y bwriedir ei gaffael oddi wrth berchennog lle mae gwrth-hysbysiad wedi cael ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd)

7. O dan Atodlen 2A i Ddeddf 1965 ac Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981, caniateir i awdurdod caffael fynd ar y tir y mae'n bwriadu ei gaffael oddi wrth y perchennog (h.y. y tir sydd wedi'i gynnwys yn ei hysbysiad i drafod telerau / datganiad breinio cyffredinol) lle mae gwrth-hysbysiad wedi cael ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys.
8. Mae paragraff 12 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965 yn darparu, lle mae gwrth-hysbysiad wedi cael ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys, y gall awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad mynediad i'r perchennog mewn perthynas â'r tir y bwriedir ei gaffael. Os oedd yr awdurdod eisoes wedi cyflwyno hysbysiad mynediad mewn perthynas â'r tir (h.y. hysbysiad a beidiodd â bod yn weithredol o dan baragraff 6(a) o Atodlen 2A i Ddeddf 1965), ni fydd yr isafswm cyfnod hysbysu o dri mis yn gymwys i'r hysbysiad newydd mewn perthynas â'r tir hwnnw (gweler adran 11(1B) o Ddeddf 1965). Mae'n rhaid i'r cyfnod a nodir mewn unrhyw hysbysiad newydd fod yn gyfnod nad yw'n dod i ben cyn pen y cyfnod yn yr hysbysiad mynediad diwethaf (gweler paragraff 13 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965).
9. Yn yr un modd, o dan weithdrefn datganiad breinio cyffredinol, os bydd awdurdod caffael yn cyfeirio gwrth-hysbysiad (a gyflwynir cyn y dyddiad breinio gwreiddiol) at yr Uwch Dribiwnlys, gall yr awdurdod gyflwyno hysbysiad i'r perchennog yn nodi dyddiad breinio newydd ar gyfer y tir y bwriedir ei gaffael (gweler paragraff 12 o Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981). Bwriedir i hwn ganiatáu ar gyfer breinio'r tir hwn cyn bod yr Uwch Dribiwnlys wedi penderfynu ar yr anghydfod ynghylch niwed sylweddol.
10. Fodd bynnag, os bydd awdurdod caffael yn mynd ar dir roedd yn bwriadu ei gaffael, neu'n ei freinio ynddo, cyn penderfyniad yr Uwch Dribiwnlys a bod y Tribiwnlys wedyn yn dyfarnu o blaid y perchennog (h.y. mae'r Tribiwnlys yn ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdod gymryd tir ychwanegol oddi wrth y perchennog):
 - a) ni fydd yr awdurdod yn gallu tynnu ei hysbysiad i drafod telerau yn ôl o dan adran baragraff 29 o Atodlen 2A i Ddeddf 1965 neu baragraff 17 o Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981, ac felly bydd yn cael ei orfodi i gymryd y tir ychwanegol;
 - b) bydd y Tribiwnlys yn gallu dyfarnu iawndal i'r perchennog am unrhyw golledion a achoswyd o ganlyniad i hollti dros dro y tir y bwriedir ei gaffael oddi wrth y tir ychwanegol y mae'n ofynnol ei gymryd (gweler paragraff 28(5) o Atodlen 2A i Ddeddf 1965 a pharagraff 16(4) o Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981.

Darpariaethau ynghylch niwed sylweddol yn Atodlen 2A i Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 ac Atodlen A1 i Ddeddf Prynu Gorfodol (Datganiadau Breinio) 1981

11. Gall awdurdod caffael, mewn gorchymyn prynu gorfodol, ddatgymhwyso'r darpariaethau ynghylch niwed sylweddol ar gyfer tir penodol sy'n naw metr neu fwy o dan yr wyneb (gweler Atodlen 2A i Ddeddf 1965). Bwriedir i hyn atal hawliadau annilys am niwed sylweddol gan berchenogion tir uwchben twneli lle na fydd y gwaith yn cael unrhyw effaith weladwy ar eu tir.

Darpariaethau ynghylch niwed sylweddol a hysbysiadau malltod

12. Nodir y darpariaethau ynghylch niwed sylweddol mewn perthynas â hysbysiadau malltod yn Neddf 1990 (gweler, yn benodol, adrannau 151(4)(c), 153(4A) i (7) a 154(4) to (6)).

Adran N - Trechu hawddfreintiau a hawliau eraill

1. Mae darpariaethau adran 203 o Ddeddf Tai a Chynllunio 2016 yn rhoi'r pŵer i awdurdodau caffael (gan gynnwys cyrff cyhoeddus ac ymgymrwyr statudol) i drechu hawddfreintiau a hawliau eraill ar dir y maent wedi'i gaffael yn orfodol.

Cyfyngiadau ar ddefnyddio'r pŵer i drechu hawddfreintiau a hawliau eraill

2. Mae sawl amod/cyfyngiad ar ddefnyddio'r pŵer i drechu hawddfreintiau a hawliau eraill, sef:
 - mae'n rhaid bod caniatâd cynllunio ar gyfer y gwaith adeiladu neu gynnal a chadw/defnydd tir;
 - mae'n rhaid bod gan yr awdurdod caffael y pwerau galluogi angenrheidiol mewn deddfwriaeth i gaffael y tir yn orfodol ar gyfer y gwaith adeiladu neu gynnal a chadw / er mwyn codi unrhyw adeilad, neu gyflawni unrhyw waith, ar gyfer y defnydd;
 - mae'n rhaid bod y datblygiad yn gysylltiedig â'r dibenion dros gaffael neu feddiannu'r tir;
 - mae'n rhaid bod y tir wedi cael ei freinio mewn awdurdod caffael neu wedi cael ei gaffael gan awdurdod caffael neu wedi cael ei feddiannu at ddibenion cynllunio gan awdurdod lleol ar neu ar ôl 13 Gorffennaf 2016 neu mae'n rhaid bod y tir yn 'dir cymwys arall' (fel y'i diffiniwyd yn adran 205(1));
 - nid yw'r pŵer ar gael mewn perthynas â 'hawl a warchodir' (fel y'i diffiniwyd yn adran 205(1));
 - mae'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn ddarostyngedig i'r mesurau diogelu yn adran 203(10).

Iawndal a pherchenogion hawddfreintiau a hawliau eraill sydd wedi cael eu trechu

3. O dan adran 204 o Ddeddf Tai a Chynllunio 2016, mae gan berchenogion hawddfreintiau a hawliau eraill sy'n cael eu trechu yr hawl i gael iawndal sydd wedi'i gyfrifo ar yr un sail ag effeithiad andwyol o dan adrannau 7 a 10 o Ddeddf 1965. Gall unrhyw anghydfod ynghylch iawndal gael ei gyfeirio at yr Uwch Dribiwnlys (y Siambr Tiroedd) am benderfyniad.

Adran O - Rhestr wirio o ddogfennau i'w cyflwyno i Weinidogion Cymru ⁶⁰

Dylai'r dogfennau canlynol gael eu cyflwyno i Weinidogion Cymru ar y cyd â'r gorchymyn prynu gorfodol am gadarnhad:

MATH O DDOGFEN A CHYFEIRNOD Y CYLCHLYTHYR	DOGFEN SY'N OFYNNOL	NIFER Y COPIAU (GAN GYNNWYS Y DOGFENNAU GWREIDDIOL LLE Y BO'N BRIODOL)
Gorchmynion a mapiau		
Adran P	Gorchymyn wedi'i selio	1
	Gorchymyn heb ei selio	2
Adran Q	Map wedi'i selio	2
	Map heb ei selio	2
Tystysgrifau		
Adran R	Tystysgrif asedau a warchodir sy'n rhoi datganiad dim asedau neu ddatganiad cadarnhaol ar gyfer pob categori o ased a warchodir h.y. gwarchod adeilad rhestredig; unrhyw dir ac adeiladau heb eu rhestru mewn ardaloedd cadwraeth.	1
Adran S	Tystysgrif gyffredinol i gefnogi'r gorchymyn prynu gorfodol a gyflwynir, gan gynnwys (lle y bo'n briodol) cadarnhad bod yr hysbysiadau priodol wedi cael eu cyflwyno'n gywir mewn perthynas â'r canlynol: - (a) gorchymyn a wneir ar ran cyngor cymuned; (b) adeilad rhestredig y mae angen ei drwsio; neu (c) eiddo Eglwys Loegr.	1

⁶⁰ Gweler hefyd baragraff 75 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn.

Datganiadau
Adran T

2

Datganiad o resymau
awdurdod caffael a, lle
bynnag y bo'n ymarferol,
unrhyw ddogfennau eraill y
cyfeirir atynt yn y datganiad o
resymau.

Hysbysiadau

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

Adran G

1

Adran P - Paratoi a chyflwyno'r gorchymyn a'i hysbysiadau cysylltiedig (gan gynnwys y cyfeiriad ar gyfer cyflwyno gorchmynion, ceisiadau a gwrthwynebiadau)

Ffurf Rhagnodedig

1. Dylai'r gorchymyn prynu gorfodol a'r Atodlen gydymffurfio â'r ffurf berthnasol fel y'i rhagnodwyd yn rheoliad 3 o Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004, a'r Atodlen iddynt.
2. Yn unol â'r nodiadau i'r ffuriau rhagnodedig, mae'n rhaid mewnosod teitl a blwyddyn y Ddeddf sy'n awdurdodi pryniant gorfodol. Mae'n rhaid i bob pŵer caffael gael ei enwi ac mae'n rhaid i'r diben(ion) gael ei nodi neu eu nodi'n glir ym mharagraff 1 o'r gorchymyn. Ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol a wneir o dan adran 17 o Ddeddf 1985, gellir disgrifio diben y gorchymyn fel "darparu tai preswyl". Lle mae pwerau caffael gorfodol a galluogi ar wahân, dylid nodi pob un ynghyd â'r diben(ion). Mewn rhai achosion, gall teitl cyfun fod yn ddigon i nodi dwy Ddeddf neu fwy. Gweler yr adrannau canlynol yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn:
 - a) Adran A - Cyngor ar adran 226 o Ddeddf 1990;
 - b) Adran C – Cyngor ar orchmynion prynu gorfodol os mai'r pŵer caffael yw adran 121 neu adran 125 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 a gorchmynion prynu gorfodol at ddibenion cymysg;
 - c) Adran J - Prynu hawliau newydd a buddiannau eraill yn orfodol i weld enghreifftiau o'r ffordd y gellir amlinellu gorchmynion a wneir o dan bwerau penodol.

Teitl Gorchymyn

3. Mae Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 yn ei gwneud yn ofynnol i deitl y gorchymyn prynu gorfodol fod ar frig y gorchymyn, cyn teitlau a blynyddoedd y Deddfau, a dylai nodi'r ardal gyffredinol lle mae tir y gorchymyn prynu gorfodol wedi'i leoli (gweler paragraff (a) o "Nodiadau i ddefnyddio Ffuriau 1, 2 a 3" yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) (gweler hefyd baragraff 10 isod). Dylai teitl gorchymyn prynu gorfodol gynnwys y flwyddyn gyfredol, h.y. y flwyddyn pan fydd y gorchymyn yn cael ei wneud mewn gwirionedd ac nid y flwyddyn pan fydd yr awdurdod yn penderfynu ei wneud, os yw'n wahanol.

Lleoedd ar gyfer Adneuo'r Mapiau

4. Dylai copi ardystiedig o fap y gorchymyn prynu gorfodol gael ei adneuo i'w archwilio mewn lle priodol o fewn yr ardal leol e.e. swyddfeydd yr awdurdod lleol. Dylai fod o fewn cyrraedd rhesymol hawdd personau sy'n byw yn yr ardal dan sylw. Dylai dau fap wedi'u selio'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Adran O yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn) gael eu hanfon i swyddfeydd yr awdurdod cadarnhau h.y. nodir y cyfeiriad ar gyfer Gweinidogion Cymru yn Adran P yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn.

Ymgorffori'r Cod Mwyngloddio

5. Gellir ymgorffori Rhannau 2 a 3 o Atodlen 2 i Ddeddf 1981, yng nghyswllt mwyngloddiau ('y cod mwyngloddio'), mewn gorchymyn prynu gorfodol a wneir o dan bwerau y mae'r Ddeddf yn gymwys iddynt. Ynndo'i hun, nid yw ymgorffori'r ddwy Ran yn atal rhywun rhag mwyngloddio o fewn pellter a ragnodwyd i wyneb y tir sy'n cael ei gaffael o dan y gorchymyn. Fodd bynnag, mae'n galluogi'r awdurdod caffael, os daw'r gorchymyn yn weithredol, i gyflwyno gwrth-hysbysiad yn atal mwyngloddio, sy'n ddarostyngedig i dalu iawndal. Gan y gallai hyn arwain at wneud cloddio am fwynhau (gan gynnwys glo) yn amhosibl neu'n anodd yn y dyfodol, ni ddylid ymgorffori'r cod mwyngloddio yn awtomatig nac yn ddiwahân.
6. Felly, gofynnir i awdurdodau caffael ystyried y mater yn ofalus cyn cynnwys y cod, a'i hepgor lle y gellid disgwyl i hawliau statudol i iawndal neu i drwsio difrod gynnig rhwymedi digonol os bydd difrod i dir, adeiladau neu weithfeydd o ganlyniad i ymsuddo oherwydd gwaith mwyngloddio.
7. Mae cyngor gan briswyr mwynau rhanbarthol Asiantaeth y Swyddfa Brisiog ar gael i awdurdodau caffael sy'n ystyried ymgorffori'r cod.
8. Mewn ardaloedd lle mae glo yn cael ei gloddio a lle hysbyswyd yr ACLI gan yr Awdurdod Glo ynghylch hyn o dan baragraff (1)(a) o erthygl 17 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru) 2012, gofynnir i awdurdodau hysbysu'r Awdurdod Glo a gweithredwyr pyllau glo trwyddedig perthnasol os ydynt yn gwneud gorchymyn sy'n ymgorffori'r cod mwyngloddio.

Hyd a Lled, Disgrifiad a Lleoliad y Tir yn yr Atodlen

9. Mae'r fformatau rhagnodedig ar gyfer gorchymyn a nodir yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 yn ei gwneud yn ofynnol nodi hyd a lled y tir, yn amodol ar yr hyblygrwydd i'w haddasu a ganiateir o dan Reoliad 2. Felly, fel arfer, dylid dangos arwynebedd pob plot, e.e. mewn metrau sgwâr. Bydd y wybodaeth hon yn arbennig o bwysig lle mae unrhyw bosiblirwydd o anghydfod ynghylch terfyn y tir sydd wedi'i gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol, gan fod adran 14 o Ddeddf 1981 yn gwahardd addasu gorchymyn prynu gorfodol sydd wedi ei gadarnhau i gynnwys tir na fyddai fel arall wedi'i gwmpasu. Efallai na fydd angen nodi mesuriadau'r plot bob tro, os gellir cadarnhau ei hyd a'i led a'i derfynau yn ddidrafferth heb anghydfod. Er enghraifft, gallai fod yn ddigon rhoi cyfeiriad post ar gyfer fflat.
10. Dylid disgrifio pob plot mewn iaith sy'n hawdd ei deall ac mae'n arbennig o bwysig bod pobl leol yn gallu adnabod y tir a ddisgrifir. O dan Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 dylai'r manylion ynghylch hyd a lled, disgrifiad a lleoliad y tir fod yn ddigon i ddweud wrth y darlennydd yn fras lle mae'r tir heb orfod cyfeirio at y map (gweler y nodiadau i Ffurfiâu Rhagnodedig 1 i 6 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.

11. Gwell defnyddio disgrifiadau syml mewn iaith gyffredin. Er enghraifft, lle mae'r tir yn amaethyddol dylid ei ddisgrifio fel "tir pori" neu "dir â"; gellir disgrifio tir amaethyddol a thir coedwig heb fod yn amaethyddol fel 'coedlan' ayb; ac, os oes angen, ei gysylltu â thirnod lleol adnabyddus, e.e. "wedi'i leoli i'r gogledd o Lôn yr Ysgol tua 1km i'r gorllewin o Goed y Glyn".
12. Lle mae'r disgrifiad yn cyfeirio at rifau caeau'r Arolwg Ordnans, dylai hefyd roi neu gyfeirio at rifau dalen y mapiau Arolwg Ordnans lle mae'r rhifau caeau yn ymddangos. Dylai cyfeirnod map yr Arolwg Ordnans roi pa argraffiad o'r map y cyfeirir ato.
13. Dylid disgrifio eiddo, yn enwedig mewn ardaloedd trefol, trwy roi enw neu rif y ffordd neu'r lleoliad a, lle mae gan ran o eiddo gyfeiriad post gwahanol, dylid rhoi hwnnw. Mae angen cymryd gofal arbennig lle nad yw rhifau stryd yn dilyn trefn reolaidd, neu lle mae gan eiddo neu dŷ unigol fwy nag un enw neu rif. Yn y fath achosion, dylid ehangu ar y disgrifiad fel y bo angen er mwyn osgoi'r posibilrwydd o wneud camgymeriad. Os nad yw'r gorchymyn prynu gorfodol, o'i ddarllen gyda map y gorchymyn, yn nodi hyd a lled y tir sydd i'w gaffael yn glir, gall yr awdurdod cadarnhau, h.y. Gweinidogion Cymru, wrthod cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol hyd yn oed os nad oes gwrthwynebiad iddo.

Caffael hawliau newydd yn orfodol

14. Gweler Adran J yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn.

Caffael yn orfodol lle mae'r awdurdod eisoes yn berchen ar fuddiannau

15. Ac eithrio gorchymynion prynu gorfodol a weir o dan bwerau caffael tir priffordd yn Rhan 12 o Deddf 1980, lle mae adran 260 o'r Ddeddf honno yn gymwys, dylai'r awdurdod caffael sydd eisoes yn berchen ar fuddiant neu fuddiannau mewn tir ond sydd am gaffael gweddill y buddiant neu'r buddiannau yn yr un tir, fel arfer i sicrhau teitl cyfreithiol llawn, gynnwys disgrifiad o'r tir yng ngholofn 2 o'r Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol yn y modd arferol ond drwy ychwanegu'r canlynol at y disgrifiad:

"yr holl fuddiannau yn [dylid disgrifio'r tir] ac eithrio buddiannau sydd eisoes ym meddiant yr awdurdod caffael".

Dylid cwblhau'r colofnau eraill yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol fel a ddisgrifir yn is-baragraffau (a) i (ll) o dan baragraff 18 isod. Dylid ymestyn yr egwyddor hon i fuddiannau eraill yn y tir nad yw'r awdurdod caffael am eu prynu, e.e. efallai y byddai Gweinidogion Cymru yn penderfynu eu bod am eithrio eu buddiannau eu hunain a buddiannau'r awdurdod lleol o orchymyn prynu gorfodol.

16. Ni ddylid defnyddio prynu gorfodol i ddatrys anawsterau trawsgludo yn unig. Fodd bynnag, caiff ei dderbyn mai dim ond drwy ddefnyddio pwerau gorfodol y mae modd sicrhau teitl boddhaol mewn rhai buddiannau, efallai gyda datganiad breinio cyffredinol i ddilyn (gweler paragraffau 149-150 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn). Yn unol â hynny, disgwylir i awdurdodau caffael esbonio a chyfiawnhau cynnwys buddiannau o'r fath.

Gellir rhoi'r esboniad hwn naill ai yn eu datganiad rhesymau rhagarweiniol neu mewn gohebiaeth ddilynol, ac efallai y bydd yn rhaid anfon copïau o'r rhain at y partïon. Os na roddir unrhyw esboniad neu os yw'r rhesymau yn anfoddhaol, gall Gweinidogion Cymru addasu gorchymyn prynu gorfodol i hepgor buddiannau sydd eisoes ym meddiant yr awdurdod caffael, ar y sail nad oes angen pwerau prynu gorfodol.

17. Efallai y byddai geiriad tebyg i'r hyn a ddisgrifir ym mharagraff 15 yn briodol lle mae awdurdod caffael am gynnwys yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol fuddiant yn nhir y Goron a ddelir heblaw gan neu ar ran y Goron. Yn y rhan fwyaf o achosion, ni ellir caffael buddiannau'r Goron ei hun yn orfodol - rhoddir canllawiau pellach ar y pwnc hwn yn Atodiad K yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn.

Buddiannau lle mae'n rhaid cyflwyno hysbysiad o wneud gorchymyn prynu gorfodol

18. Dylai'r Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol gynnwys enwau a chyfeiriadau pob person cymwys fel y'i diffiniwyd yn adran 12 o Ddeddf 1981 y mae'n ofynnol i'r awdurdod caffael gyflwyno hysbysiad o wneud y gorchymyn prynu gorfodol iddo. Person cymwys yw:
 - (i) pob perchennog, lesddeiliad, tenant a meddiannydd (adran 12(2)(a) o Ddeddf 1981);
 - (ii) pob person y byddai'n ofynnol i'r awdurdod caffael, pe bai'n gweithredu o dan adran 5(1) o Ddeddf 1965, roi hysbysiad i drafod telerau iddo (adran 12(2A)(a) o Ddeddf 1981)
 - (iii) pob person y mae'r awdurdod caffael yn credu ei fod yn debygol o fod â hawl i iawndal o dan adran 10 o Ddeddf 1965 os cadarnheir y gorchymyn prynu gorfodol a bod prynu gorfodol yn mynd yn ei flaen, i'r graddau y mae person o'r fath yn hysbys i'r awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad dyfal (adran 12(2A)(b) o Ddeddf 1981).

Dylid nodi'r canlynol mewn cysylltiad â chyflwyno'r hysbysiad o wneud gorchymyn prynu gorfodol a llunio'r Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol:

- (a) Dylai'r Atodlen gynnwys personau a allai hawlio'n ddilys eu bod yn berchenogion neu'n lesddeiliaid at ddibenion Deddf 1981, e.e. personau sydd wedi ymrwymo i gontract i brynu rhydd-ddaliad neu lesddaliad.
- (b) Dylid cynnwys enwau partneriaid mewn partneriaeth yn yr Atodlen a dylid cyflwyno hysbysiad i bob partner yn bersonol, oni bai bod y bartneriaeth yn cytuno y gellir cyflwyno hysbysiad i berson y mae'n ei enwebu i dderbyn yr hysbysiad ar ei rhan. Mae hyn yn osgoi gorfod cynnwys enwau pob partner mewn partneriaeth yn yr Atodlen a sicrhau bod hysbysiad yn cael ei gyflwyno i bob partner yn bersonol. Mae hysbysiad a gyflwynir i'r partner sydd fel arfer yn cymryd rhan ym musnes y bartneriaeth yn ddilys mae'n debyg (gweler adran 16 o Ddeddf Partneriaeth 1890), yn enwedig os oes gan y partner hwnnw reolaeth dros eiddo'r bartneriaeth a'i fod yn gyfrifol am ei reoli, ond nid yw'r sefyllfa'n gwbl sicr ar hyn;

- (c) Dylid cyflwyno hysbysiad i'r Ysgrifennydd neu'r Clerc ym mhrif swyddfa neu swyddfa gofrestredig corff corfforaethol, a'i nodi yn y golofn briodol, h.y. fel perchennog, lesddeiliad ayb. (adran 6(2) a (3) o Ddeddf 1981).

DS. O dan ofynion Cyfraith Cwmnïau, dylid cyfeirio hysbysiad a gyflwynir i gwmni at Ysgrifennydd y cwmni hwnnw yn ei brif swyddfa neu swyddfa gofrestredig. Mae'n arfer da anfon copiâu at yr enw cyswllt gwirioneddol sydd wedi bod yn ymwneud â'r negodiadau.

- (ch) Dylid enwi ymddiriedolwyr unigol (gan gynnwys cyd-denantiaid a thenantiaid yn gyffredin) a chyflwyno hysbysiad i bob un ar wahân.

- (d) Yn achos cyrff anghorfforedig fel clybiau, capeli ac elusennau, dylid nodi enwau'r ymddiriedolwyr unigol a dylid cyflwyno hysbysiad i bob ymddiriedolwr yn ogystal ag i'r Ysgrifennydd;

DS. Efallai fod y tir wedi'i freinio yn yr ymddiriedolwyr ac nid yn yr Ysgrifennydd, ond nid yw'r ymddiriedolwyr yn ymwneud fawr ddim â rhedeg y clwb ayb; a chan mai at yr Ysgrifennydd y dylid fel arfer cyfeirio gohebiaeth, ystyrir mai rhesymol fyddai cyflwyno hysbysiad i'r Ysgrifennydd hefyd. Fodd bynnag, nid yw cyflwyno i Ysgrifennydd corff o'r fath yn ddigon oni ddangosir bod yr Ysgrifennydd wedi'i awdurdodi gan yr ymddiriedolwyr, neu fod ganddo bŵer o dan offeryn yr ymddiriedolaeth i dderbyn hysbysiadau gorchymyn ar ran yr ymddiriedolwyr

- (dd) Yn achos tir sydd ym meddiant ymddiriedolaeth elusennol, cynghorir cyflwyno hysbysiad ynghylch gwneud y gorchymyn i'r Comisiynwyr Elusennol yng nghyfeiriad eu pencadlys⁶¹ yn ogystal ag i'r ymddiriedolwyr (gweler Rhan 7 o Ddeddf Elusennau 2011).

- (e) Lle mae tir yn 'eiddo eglwysig' h.y. mae ym meddiant Eglwys Loegr (ceidw Eglwys Loegr reolaeth dros nifer o blwyfi ar y ffin) (gweler adran 12(3) o Ddeddf 1981, lle y diffinnir y term hwn), rhaid cyflwyno hysbysiad ynghylch gwneud gorchymyn prynu gorfodol i Gomisiynwyr yr Eglwys⁶², yn ogystal ag i berchnogion ayb yr eiddo.

- (f) Lle yr ymddengys bod y tir yn heneb neu efallai'n heneb, neu'n safle ar gyfer heneb neu'n wrthrych arall sydd o ddiddordeb archaeolegol, dylai awdurdodau caffael, a hynny'n fuan a chyda digon o fanylion i adnabod y safle, gysylltu â Cadw neu'r Archaeolegydd Sirol, o dan yr amgylchiadau a roddir isod:

⁶¹ Charity Commission, PO Box 211, Bootle, L20 7YX.

⁶² The Church Commissioners for England, 1 Millbank, Westminster, London SW1 3JZ.

- mewn perthynas â heneb gofrestredig – Cadw
Llywodraeth Cymru
Plas Carew
Uned 5/7 Cefn Coed
Parc Nantgarw
Caerdydd
CF15 7QQ
- mewn perthynas â heneb neu wrthrych arall o ddiddordeb archaeolegol nad yw'n gofrestredig - yr Archaeolegydd Sirol perthnasol.

Nid oes angen i hyn beri oedi i'w orchymyn prynu gorfodol na'i gyflwyno am gadarnhad, ond dylai'r awdurdod gyfeirio ato yn y llythyr a anfonir gyda'i gyflwyniad/

- (ff) Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn cynnwys tir mewn parc cenedlaethol, gofynnir i awdurdodau caffael hysbysu Awdurdod y Parc Cenedlaethol eu bod yn gwneud y gorchymyn prynu gorfodol. Yn yr un modd, lle mae tir yn rhan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol neu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, dylent roi gwybod i Cyfoeth Naturiol Cymru⁶³;
- (g) Lle mae gorchymyn prynu gorfodol yn ymwneud â thir sy'n cael ei ddefnyddio at ddiben chwaraeon neu hamdden corfforol, dylid rhoi gwybod i Chwaraeon Cymru⁶⁴ ynghylch gwneud y gorchymyn prynu gorfodol.
- (ng) Lle y cyflwynir hysbysiad ynghylch gwneud y gorchymyn prynu gorfodol i berson mewn cyfeiriad lle darperir llety, neu lle y'i cyflwynir drwy gyfreithwyr ayb, dylai'r awdurdod caffael sicrhau bod y person y cyflwynir yr hysbysiad iddo wedi rhoi'r cyfeiriad hwn neu wedi awdurdodi cyflwyno yn y modd hwn; lle y gwyddys hynny, dylid hefyd roi cyfeiriad cartref neu bresennol y sawl y cyflwynir yr hysbysiad iddo;
- (h) Perchnogion neu berchnogion honedig – lle maent yn hysbys, dylid rhoi enw a chyfeiriad perchennog neu berchennog honedig yr eiddo yng nghlofn (3) o Dabl 1 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffur 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Os oes amheuaeth ynghylch a oes rhywun yn berchennog ai peidio, dylid ei enwi yn y glofn a chyflwyno hysbysiad iddo. Yn yr un modd, os oes amheuaeth ynghylch pa un o ddau berson (neu fwy) yw'r perchennog, dylid enwi'r ddau (neu bob un) yn y glofn (3) a chyflwyno hysbysiad i bob un. Gellir datrys unrhyw gwestiynau ynghylch teitl yn ddiweddarach.

⁶³ Cyfoeth Naturiol Cymru, d/o Canolfan Gofal Cwsmeriaid, Tŷ Cambria, 29 Ffordd Casnewydd, Caerdydd, CF24 0TP

⁶⁴ Chwaraeon Cymru, Gerddi Sophia, Caerdydd, CF11 9SW.

Os nad oes modd dod o hyd i berchennog eiddo, dylid rhoi'r gair 'anhysbys' yng ngholofn (3). Dylai gorchymyn prynu gorfodol gynnwys cyfamodau neu gyfyngiadau sy'n gyfystyr â bod yn fuddiannau mewn tir y mae'r awdurdod am eu caffael neu eu diddymu. Lle mae llyffethair o'r fath (er enghraifft hawddfaint, fel hawl tramwy preifat) yng nghyswllt tir sydd ym mherchnogaeth yr awdurdod, efallai y byddai am wneud gorchymyn yn rhyddhau'r tir ohono. O dan amgylchiadau o'r fath, dylai perchennog neu feddiannydd y tir a'r person a fyddai'n elwa o'r hawl gael eu henwi yn y tabl perthnasol yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 3 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Dylai'r datganiad o resymau esbonio y gofynnir am awdurdod i brynu neu i ddiddymu'r buddiant perthnasol.

Lle mae'r llyffethair yn effeithio ar dir lle mae gan yr awdurdod caffael fuddiant cyfreithiol ynddo, dylai'r disgrifiad yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol gyfeirio at yr hawl ayb a chynnwys y geiriau "*pob buddiant yn [y tir] ac eithrio'r rhai sydd eisoes ym meddiant yr awdurdod caffael*". Dylai hyn osgoi rhoi'r argraff nad oes gan yr awdurdod unrhyw fuddiant i'w gaffael.

- (i) Lesddeiliaid, tenantiaid, neu lesddeiliaid neu denantiaid honedig (colofn (3) o Dabl 1 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) - lle nad oes unrhyw lesddeiliaid, tenantiaid na lesddeiliaid na thenantiaid honedig dylid rhoi llinell doriad, fel arall dylid nodi enwau a chyfeiriadau;
- (j) Meddianwyr (colofn (3) o Dabl 1 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) - os mai perchennog, lesddeiliad neu denant a enwyd yw'r meddiannydd, dylid rhoi'r gair "perchennog" neu "lesddeiliad" neu "tenant" neu'r enw perthnasol. Lle nad yw'r eiddo wedi'i feddiannu dylai nodi hynny yn y golofn;
- (l) Er y bydd y rhan fwyaf o bersonau cymwys yn berchenogion, yn lesddeiliaid, yn denantiaid neu'n feddianwyr (adran 12(2)(a) o Ddeddf 1981), ni ddylid anwybyddu'r posibilrwydd y gall rhywun ddod o dan un o'r categorïau yn adran 12(2A)(a) a (2A)(b) o Ddeddf 1981.

Dylai enw a chyfeiriad person sy'n berson cymwys o dan adran 12(2A)(a) nad yw wedi'i gynnwys yng ngholofn (3) o Dabl 1 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) gael eu rhoi yng ngholofn (5) o Dabl 2 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) ynghyd â disgrifiad byr o'r buddiant sydd i'w gaffael. Un enghraifft o berson a allai ddod o dan y categori hwn yw perchennog tir sy'n gyffiniol â thir y gorchymyn, y mae gan yr awdurdod caffael o dan ei bŵer galluogi hawl i'w gaffael y mae'n ceisio ei harfer.

Un enghraifft o hyn yw adran 18(1) o Ddeddf 1949 sy'n rhoi pwerau i Cyfoeth Naturiol Cymru gaffael 'buddiant mewn tir' yn orfodol a ddiffinnir yn adran 114(1) i gynnwys unrhyw hawl dros dir.

Yn yr un modd, dylai enw a chyfeiriad person sy'n berson cymwys o dan adran 12(2A)(b) nad yw wedi'i gynnwys naill ai:

- yng ngholofn (3) o Dabl 1 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004)); neu
- yng ngholofn (5) o Dabl 2 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004)),

gael eu cynnwys yng ngholofn (6) o Dabl 2 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004)), ynghyd â disgrifiad o'r tir y mae iawndal yn debygol o gael ei hawlio mewn perthynas ag ef a chrynodeb o'r rhesymau dros yr hawliad. Un enghraifft o hawliad posibl o'r fath yw lle mae ymyrryd â hawl mynediad preifat dros y tir sydd wedi'i gynnwys yn y gorchymyn prynu gorfodol o ganlyniad i weithredu cynigion yr awdurdod caffael.

- (II) Wrth benderfynu ar y graddau y dylai'r awdurdod caffael wneud ymholiadau 'dyfal', bydd awdurdod caffael am roi sylw i'r ffaith bod cyfraith achosion wedi cadarnhau, at ddibenion aran 5(1) o Ddeddf 1965, fod 'ar ôl gwneud ymholiad dyfal' yn gofyn am rywfaint o ddyfalwch, ond nad yw'n golygu llawer o ymholi (gweler y Barnwr Popplewell yn *R v Secretary of State for Transport ex parte Blackett* [1992] JPL 1041).

Caiff awdurdodau caffael eu hannog i gyflwyno hysbysiadau ffurfiol sy'n gofyn am wybodaeth am bob buddiant a nodwyd ganddynt er mwyn canfod a oes unrhyw fuddiannau ychwanegol nad ydynt yn ymwybodol ohonynt os cyflwynwyd hysbysiad i berchennog tir ac nad yw wedi ymateb iddo.

Nid oes gan awdurdodau caffael unrhyw bŵer statudol o dan adran 5A o Ddeddf 1981 i ofyn am wybodaeth am dir heblaw'r tir y mae'n bwriadu ei gaffael mewn gwirionedd. Fodd bynnag, mae gweithdrefn yr hysbysiad safle yn adran 11(3) a (4) o Ddeddf 1981 yn darparu ffordd ychwanegol o rybuddio pobl a all ystyried bod ganddynt sail dros gael eu cynnwys yng ngholofn (6) o Dabl 2 yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol (gweler Ffurf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) a all nodi pwy ydynt.

Tir categori arbennig (gweler hefyd Adrannau I a J yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn)

19. Dylid dangos tir y mae adrannau 17, 18 a 19 o Ddeddf 1981 yn gymwys iddo, (neu baragraffau 4, 5 a 6 o Atodlen 3 i Ddeddf 1981 yn achos caffael hawl newydd dros dir o'r fath) yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol ac yn y rhestr ar ddiwedd yr Atodlen, yn unol â pharagraff (o) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffuriau 1, 2 a 3 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004. Yn achos adran 17 o Ddeddf 1981 (neu, ar gyfer hawliau newydd, paragraff 4 o Atodlen 3 i Ddeddf 1981) dim ond os na chrybwyllir yr awdurdod caffael yn adran 17(3) o Ddeddf 1981, neu baragraff 4(3) o Atodlen 3 iddi, y bydd angen dangos tir ddwywaith (gweler hefyd Adran I: Mathau arbennig o dir yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn). Os, drwy gamgymeriad, digwydd i'r gorchymyn prynu gorfodol fethu â nodi, yn unol â'r ffurf ragnodedig, fod y tir sydd i'w gaffael yn dir categori arbennig, yna efallai y bydd Gweinidogion Cymru yn ystyried a ddylid gwrthod ei gadarnhau o ganlyniad.

Tir Comin, Mannau Agored ayb

20. Gall gorchymyn prynu gorfodol ddarparu bod tir categori arbennig y mae adran 19 o Ddeddf 1981 yn gymwys iddo ("tir y gorchymyn") yn cael ei ryddhau o hawliau, ymddiriedolaethau a nodweddion a fu'n berthnasol iddo cyn hynny; a bod tir arall y mae'r awdurdod caffael yn bwriadu ei roi yn gyfnewid ('tir cyfnewid') am y tir dan sylw yn cael ei freinio ym mherchnogion tir y gorchymyn. Mae'n rhaid gwneud gorchymynion prynu gorfodol o'r fath yn unol â'r ffurf ragnodedig briodol (Ffuriau 2, 3, 5 neu 6 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004) ac wedi eu haddasu, yn unol â'r nodiadau, i gyd-fynd â'r amgylchiadau penodol.
21. Dylid amlinellu a dangos tir y gorchymyn a, lle mae'n cael ei gaffael yn orfodol, y tir cyfnewid, fel y'i nodir ym mharagraff 1 o'r gorchymyn prynu gorfodol. Felly, dylid amlinellu a dangos (e.e. yn wyrdd) ar fap y gorchymyn y tir cyfnewid sy'n cael ei gaffael yn orfodol a'i freinio ym mherchennog (perchenogion) tir y gorchymyn, a'i ddisgrifio yn Atodlen 2 i'r gorchymyn prynu gorfodol. Os nad yw'r tir cyfnewid yn cael ei gaffael yn orfodol dylid ei ddisgrifio yn Atodlen 3 i'r gorchymyn prynu gorfodol. Gweler paragraff 24 isod.
22. Pan fydd awdurdod caffael yn gwneud gorchymyn prynu gorfodol yn unol â Ffur 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004, ac os yw'r tir cyfnewid hefyd i'w gaffael yn orfodol, dylai'r gorchymyn gynnwys paragraff 2(ii) o Ffur 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004, wedi'i haddasu fel sy'n ofynnol gan baragraff (i) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffuriau 1, 2 a 3 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004. Dylid hefyd enwi'r pŵer caffael perthnasol os yw'n wahanol i'r pŵer a enwir mewn perthynas â thir y gorchymyn. Mae paragraff 2(ii) o Ffur 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 hefyd yn darparu ar gyfer caffael tir er mwyn ei roi yn rhan gyfnewid, e.e. lle mae'r awdurdod caffael eisoes yn berchen ar ran o'r tir cyfnewid.

23. Yn Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 mae gwahanol fersiynau o baragraffau 4 a 5(2) (gweler paragraff (s) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiâu 1, 2 a 3 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Mae paragraff 4 o Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 yn diffinio tir y gorchymyn drwy gyfeirio at Atodlen 1 i'r gorchymyn prynu gorfodol a naill ai:
- (a) lle mae tir y gorchymyn ond yn rhan o'r tir sy'n cael ei gaffael, y plotiau "rhifedig" penodol; neu
 - (b) lle mae tir y gorchymyn yn cynnwys yr holl dir sy'n cael ei gaffael, y tir "a ddisgrifir".

Fodd bynnag, os yw'r awdurdod caffael yn gwneud cais am dystysgrif yn unol â pharagraff 6(1)(b) o Atodlen 3 i Ddeddf 1981, am ei fod yn bwriadu darparu tir ychwanegol yn gyfnewid am hawliau newydd sy'n cael eu caffael (dros "dir hawliau"), dylai'r gorchymyn prynu gorfodol gynnwys paragraff 5(1) a pharagraff 5(2) priodol o Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (gweler paragraff (s) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffurfiâu 1, 2 a 3 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004). Dim ond os mai hawliau newydd sy'n cael eu caffael yn orfodol y daw paragraff 5 o Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 yn baragraff 4. (Gweler paragraff 10(c) o Adran J yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn.)

24. Lle y defnyddir Ffurf 2 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004, mae'n rhaid bob amser ddisgrifio tir y gorchymyn, gan gynnwys tir hawliau, yn Atodlen 1 i'r gorchymyn prynu gorfodol. Dylid disgrifio tir cyfnewid ac ychwanegol yn Atodlen 2 i'r gorchymyn prynu gorfodol lle mae'n cael ei gaffael yn orfodol; yn Atodlen 3 i'r gorchymyn prynu gorfodol, lle nad oes angen i'r awdurdod caffael ei gaffael yn orfodol; neu lle mae Atodlen 2 a 3 yn gymwys, e.e. os mai dim ond rhan o'r tir cyfnewid a/neu'r tir ychwanegol y mae'r awdurdod yn berchen arni. Daw Atodlen 3 i'r gorchymyn prynu gorfodol yn Atodlen 2 i'r gorchymyn prynu gorfodol os nad oes unrhyw dir cyfnewid nac ychwanegol yn cael ei gaffael yn orfodol. Dylid amlinellu a dangos tir cyfnewid neu ychwanegol nad yw'n cael ei gaffael yn orfodol ar y map er mwyn gwahaniaethu'n glir rhyngddo a thir sy'n cael ei gaffael yn orfodol.
25. Dylai paragraff 4 o Ffurf 3 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 nodi tir y gorchymyn drwy gyfeirio naill ai:
- (a) at baragraff 2 o Ffurf 3 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffurfiâu Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004, lle mae tir y gorchymyn yn cynnwys yw holl dir sy'n cael ei gaffael; neu
 - (b) at blotiau rhifedig penodol yn yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol, lle mae tir y gorchymyn ond yn rhan o'r tir sy'n cael ei gaffael.

Gellir hefyd ddefnyddio Ffurf 3 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 os yw hawliau newydd yn cael eu caffael ond na fwriedir darparu tir ychwanegol. Bydd gorchymyn prynu gorfodol yn y Ffurf hon yn rhyddhau tir y gorchymyn, neu dir y mae hawliau newydd drosto yn cael eu caffael, o'r hawliau, ymddiriedolaethau a nodweddion a fu'n berthnasol iddo cyn hynny (yn achos tir y mae hawliau newydd drosto yn cael eu caffael, dim ond lle byddai parhad yr hawliau, yr ymddiriedolaethau a'r nodweddion hynny yn anghyson ag arfer yr hawliau newydd).

26. Ni all gorchymyn prynu gorfodol ryddhau tir o hawliau ayb os yw'r awdurdod caffael yn gwneud cais am dystysgrif yng nghyswllt adran 19(1)(aa) o Ddeddf 1981 neu baragraff 6(1)(aa) o Atodlen 3 iddi. (Gweler hefyd baragraff 31 o Atodlen I yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn, a pharagraff 10(b) o Adran J yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn, mewn perthynas â thir ychwanegol yn cael ei roi yn gyfnewid am hawl newydd). Noder y bydd angen caniatâd o dan adran 22 Deddf Tir Comin 1899 o bosibl i ddiddymu hawliau comin dros dir sydd wedi'i gaffael yn orfodol.

Selio, Llofnodi a Dyddio

27. Dylid selio, dilysu a dyddio pob gorchymyn prynu gorfodol ar y diwedd (ar ôl yr Atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol). Ni ddylid byth dyddio gorchymyn cyn ei selio a'i lofnodi, a dylid ei selio, ei lofnodi a'i ddyddio ar yr un diwrnod Dylid hefyd selio, lofnodi a dyddio map(iau) y gorchymyn prynu gorfodol yr un fath ac ar yr un diwrnod. Efallai y bydd rhai awdurdodau am ystyried p'un a ddylent ddiwygio eu Rheolau Sefydlog neu eu trefniadau dirprwyo er mwyn sicrhau y gwneir hyn.

Y cyfeiriad ar gyfer cyflwyno Gorchymynion, Ceisiadau a Gwrthwynebiadau

28. Dylid anfon pob gorchymyn prynu gorfodol a gorchymyn cysylltiedig sy'n gofyn am gadarnhad Gweinidogion Cymru i:
Arolygiaeth Gynllunio Cymru
Gwaith Achosion Arbenigol
Adeilad y Llywodraeth
Parc Cathays
Caerdydd,
CF10 3NQ

Adran Q - Map(iau) y gorchymyn

1. Dylai mapiau a gyflwynir gyda gorchmynion prynu gorfodol roi manylion y tir y bwriedir ei gaffael, tir y byddai hawl newydd drosto yn bodoli, a thir cyfnewid yn unol â'r gofynion a nodir yn y nodiadau i'r ffurfiau, h.y. paragraff (g) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffuriau 1, 2 a 3 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004. Dylai pennawd y map (neu'r mapiau) fod yr un fath yn union â'r disgrifiad o benawdau'r map yng nghorff y gorchymyn. Dylid cynnwys y geiriau "y map y cyfeirir ato yn [teitl y gorchymyn]" yn union bennawd neu deitl y map(iau).
2. Gellir adnabod tir ar fapiau'r gorchymyn prynu gorfodol drwy liwio neu ddull arall⁶⁵ yn ôl disgresiwn yr awdurdod caffael. Lle y penderfynir defnyddio lliwio, yr arfer hirsefydledig (heb fod iddo unrhyw sail statudol) yw dangos tir y bwriedir ei gaffael yn binc, tir lle y byddai hawl newydd drosto yn las, a thir cyfnewid yn wyrdd. Lle y defnyddir copïau du a gwyn, mae'n rhaid iddynt er hynny ddangos tir y gorchymyn neu'r tir cyfnewid yn glir er mwyn eu hadnabod.
3. Mae defnyddio map Arolwg Ordnans ar raddfa ddigon mawr yn hynod bwysig ac ni ddylai fel arfer fod yn llai na 1/1250 (1/2500 mewn ardaloedd gwledig). Lle mae'r map yn cynnwys tir mewn ardal drefol boblog iawn, mae profiad yn awgrymu y dylai'r raddfa fod o leiaf 1/500, a mwy yn ddelfrydol. Lle mae'r gorchymyn prynu gorfodol yn golygu caffael nifer fawr o blotiau bach, mae defnyddio mewnosodion ar raddfa fwy yn aml yn hwyluso pethau. Os oes angen mwy nag un map, dylid rhwymo'r mapiau gyda'i gilydd a dylai un prif 'gynllun lleoliad' nodi'r berthynas rhwng y gwahanol ddalennau.
4. Dylid gwneud yn siŵr, lle y bo angen mwy nag un map, bod testun y gorchymyn prynu gorfodol yn cyfeirio'n briodol at bob un, fel nad oes unrhyw amheuaeth eu bod i gyd yn fapiau'r gorchymyn. Os oes angen cynnwys cynllun lleoliad, yna ni ddylid gwneud hyn ond er mwyn gallu adnabod lleoliad ardal y gorchymyn yn ddi-oed. Map y gorchymyn prynu gorfodol ac nid y cynllun lleoliad ddylai nodi terfynau'r tir sydd i'w gaffael. Felly, er y byddai map y gorchymyn prynu gorfodol wedi'i eirio fel hyn "Y map y cyfeirir ato yn...." yn unol â'r ffurf ragnodedig (gweler paragraff 2 o Furf 1 yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004), gallai cynllun lleoliad fod wedi'i eirio "Cynllun lleoliad ar gyfer y Map y cyfeirir ato yn....". Ni fyddai cynllun lleoliad o'r fath yn rhan o'r gorchymyn prynu gorfodol na map y gorchymyn, ond yn ddogfen ategol yn unig.
5. Mae hefyd yn bwysig bod map y gorchymyn prynu gorfodol yn dangos unrhyw fanylion sy'n angenrheidiol i'w gysylltu â'r disgrifiad o bob darn o dir yn yr Atodlen neu'r Atodlenni i'r gorchymyn prynu gorfodol. Efallai y bydd hyn yn golygu marcio ar y map enwau ffyrdd a lleoedd neu dirnodau lleol nas dangosir ar y map fel arall.

⁶⁵ Gweler paragraff (g) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffuriau 1, 2 a 3 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 ac, mewn perthynas â thir cyfnewid, paragraff (q) o'r Nodiadau ar gyfer defnyddio Ffuriau 4, 5 a 6 a geir yn yr Atodlen i Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.

6. Dylid dangos y terfynau rhwng plotiau yn glir a rhifo pob plot ar wahân i gyfateb i Atodlen(ni) i'r gorchymyn prynu gorfodol. Ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol sy'n cynnwys hawliau newydd, gweler paragraffau 7 ac 8 yn Atodiad J yn Rhan 3 o'r Cylchlythyr hwn. Dylid gallu gwahaniaethu'n glir rhwng tir a amlinellir ar y map ond nad yw'n cael ei gaffael yn orfodol, a thir sy'n cael ei gaffael yn orfodol.
7. Ni ddylai fod unrhyw anghysondeb rhwng Atodlen(ni) y gorchymyn prynu gorfodol a'r map neu'r mapiau, a dim amheuaeth gan unrhyw un ynghylch yr union ddarnau tir a gynhwysir yn y gorchymyn prynu gorfodol. Lle mae mân anghysondeb rhwng y gorchymyn a'r map, efallai y byddai'r awdurdod cadarnhau yn barod i symud ymlaen ar y sail bod terfynau'r plot neu'r plotiau perthnasol wedi ei amlinellu neu eu hamlinellu'n gywir ar y map Lle mae ansicrwydd ynghylch union hyd a lled y tir sydd i'w gaffael yn achosi, neu lle y gallai achosi, anawsterau, efallai y bydd Gweinidogion Cymru yn gwrthod cadarnhau'r gorchymyn cyfan neu ran ohono.

Adran R - Tystysgrif gyffredinol i gefnogi'r gorchymyn a gyflwynir

1. Nid oes i dystysgrif gyffredinol statws statudol, ond bwriedir iddi roi sicrwydd i'r awdurdod cadarnhau bod yr awdurdod caffael wedi dilyn y gweithdrefnau statudol priodol.

Fformat y dystysgrif gyffredinol

2. Dylid cyflwyno'r dystysgrif ar y ffurf ganlynol:

GORCHYMYN PRYNU GORFODOL.....20...

Ardystiaf drwy hyn:

1. I hysbysiad ar Ffurf rhif..... yn Rheoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004 (OS 2004 Rhif 2732) gael ei gyhoeddi mewn dau rifyn ⁶⁶ o
..... dyddiedig 20..... a
..... 20.... (sef un neu fwy o'r papurau newydd lleol sy'n cael eu dosbarthu yn yr ardal leol). Nid oedd yr amser a ganiatawyd ar gyfer gwrthwynebiadau yn llai nag 21 diwrnod o'r dyddiad y cyhoeddwyd yr hysbysiad yn gyntaf a'r dyddiad olaf ar eu cyfer yw/oedd..... 20.....
Atodwyd hysbysiad ar yr un Ffurf wedi'i gyfeirio at bersonau sy'n meddiannu neu sydd â buddiant ynddo i wrthrych neu wrthrychau amlwg ar neu ger y tir a gynhwysir yn y gorchymyn ar20... a pharhaodd i fod yn ei o'r dyddiad hwnnw am gyfnod o 21 diwrnod o leiaf, sef y cyfnod a ganiatawyd ar gyfer gwrthwynebiadau, a'r dyddiad olaf oedd.....20...
2. Cyflwynwyd hysbysiad ar Ffurf rhif..... yn y Rheoliadau dywededig yn briodol i
(i) pob perchennog, prydlesai, tenant a meddiannydd pob darn o dir y mae'r gorchymyn yn ymwneud ag ef;
(ii) pob person y byddai'n ofynnol i'r awdurdod caffael roi hysbysiad i drafod telerau iddo, pe gweithredid o dan adran 5(1) o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965;
(iii) pob person y cred yr awdurdod caffael ei fod yn debygol o fod â hawl i hawlio iawndal o dan adran 10 o Ddeddf Prynu Gorfodol 1965 pe bai'r gorchymyn yn cael ei gadarnhau a phe bai'r pryniant gorfodol yn digwydd, i'r graddau y mae person o'r fath yn hysbys i'r awdurdod caffael ar ôl gwneud ymholiad dyfal.

⁶⁶ Mae'n rhaid i'r hysbysiad gael ei gyhoeddi am ddwy wythnos yn olynol mewn un neu fwy o'r papurau newydd lleol sy'n cael eu dosbarthu yn yr ardal leol. Nid oes angen anfon copïau o'r papurau newydd at Weinidogion Cymru - adran x o Ddeddf Caffael Tir 1981, a pharagraff x o Atodlen 3 iddi.

(DS. Ar gyfer gorchymyn a wneir o dan adran 47 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, mae'n rhaid i'r hysbysiad gynnwys paragraffau ychwanegol yn unol â rheoliad 4 o Reoliadau Prynu Tir yn Orfodol (Ffuriau Rhagnodedig) (Cynulliad Cenedlaethol Cymru) 2004.)

Nid oedd yr amser a ganiatawyd ar gyfer gwrthwynebiadau ym mhob un o'r hysbysiadau yn llai nag 21 diwrnod a'r dyddiad olaf ar eu cyfer yw/oedd..... 20..... . Cyflwynwyd yr hysbysiadau drwy un neu ragor o'r dulliau a ddisgrifir yn adran 6(1) o Ddeddf Caffael Tir 1981.

3. *[Lle mae'r gorchymyn yn cynnwys tir o dan berchenogaeth anhysbys.]* Cyflwynwyd hysbysiadau ar Ffur rhif.....yn y Rheoliadau dywededig yn briodol drwy un neu ragor o'r dulliau a ddisgrifir yn adran 6(4) o Ddeddf Caffael Tir 1981. Nid oedd yr amser a ganiatawyd ar gyfer gwrthwynebiadau ym mhob un o'r hysbysiadau yn llai nag 21 diwrnod a'r dyddiad olaf yw/oedd 20.... .
4. Adneuwyd copi o'r gorchymyn ac o'r map yn ar 20... a bydd/roedd ar gael i'w archwilio tan
5. (1) Anfonwyd copi o ddatganiad o resymau'r awdurdod dros wneud y gorchymyn i:
 - (a) pob person y cyfeirir ato ym mharagraff 2 (i), (ii) a (iii) uchod *[gweler paragraff 75 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn]*;
 - (b) i'r graddau y mae'n ymarferol, personau eraill sy'n preswyllo ar diroedd y gorchymyn, ac unrhyw ymgeisydd am ganiatâd cynllunio mewn perthynas â'r tir.(2) Anfonir dau gopi o'r datganiad o resymau gyda hyn at Weinidogion Cymru.
6. *[Lle mae'r gorchymyn yn cynnwys eiddo eglwysig – (gweler paragraff 18(g) yn Adran P o Ran 3 o'r Cylchlythyr hwn)].* Cyflwynwyd hysbysiad o effaith y gorchymyn i Gomisiynwyr yr Eglwys (adran 12(3) o Ddeddf Caffael Tir 1981).

DS. Mae Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Eglwysi, Addoldai a Mynwentydd) 1950 (OS 1950 Rhif 792) yn gymwys lle y bwriedir defnyddio at ddibenion eraill dir cysegredig a mynwentydd Eglwys Loegr sy'n cael eu caffael yn orfodol o dan unrhyw ddeddfiad neu eu caffael drwy gytundeb o dan Ddeddfau Cynllunio Gwlad a Thref, neu a feddiannwyd at ddibenion cynllunio. Yn ddarostyngedig i adrannau 238 i 240 o Ddeddf 1990, mae angen caniatâd ("galluedd") ar gyfer gwneud newid sylweddol i dir cysegredig. (Gweler Mesur Awdurdodaeth Gallueddau 1964; Mesur Gofalu am Eglwysi ac Awdurdodaeth Eglwysig 1991.)

Adran S - Tystysgrif asedau a warchodir

1. At ddibenion prynu gorfodol, asedau a warchodir yw'r rhai a nodir isod ym mharagraff 4. Drwy eu rhestru mewn tystysgrif caniateir i awdurdodau cadarnhau ystyried pa adeiladau ac asedau a warchodir y bydd cynllun yn effeithio arnynt. Bydd hefyd yn llywio'r penderfyniad ynghylch p'un a ddylid cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol ai peidio.
2. Bydd angen i awdurdodau cadarnhau sicrhau bod amgylchiadau unrhyw fesur diogelu sy'n gymwys i adeiladau a rhai asedau eraill ar diroedd y gorchymyn wedi'u cynnwys wrth ystyried gorchymyn prynu gorfodol.
3. Dylid cyflwyno tystysgrif asedau a warchodir ar y cyd â phob gorchymyn prynu gorfodol a gyflwynir am gadarnhad (ac eithrio gorchymynion a wneir o dan adran 47 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth¹). Dylai tystysgrif asedau a warchodir gynnwys, ar gyfer pob categori o adeilad neu ased a warchodir, naill ai "datganiad cadarnhaol" ynghyd â gwybodaeth ychwanegol benodol neu ddatganiad dim asedau ar gyfer y categori hwnnw o warchodaeth.
4. Mae'r ffurfiau ar ddatganiad cadarnhaol i'w cynnwys mewn tystysgrifau asedau a warchodir fel a ganlyn (mae rhifau mewn cromfachau yn cyfeirio at y Nodiadau ar ddiwedd yr adran hon)(* = dileer fel y bo'n briodol):

(a) Adeiladau rhestredig (1)

Bydd y cynigion yn y gorchymyn yn golygu dymchwel/newid/estyn* yr adeilad(au) canlynol sydd wedi cael ei restru/eu rhestru* o dan adran 1 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 *[rhowch gyfeirnod y gorchymyn, cyfeiriad rhestr, cyfeiriad]*.

(b) Adeiladau gyda gwarchodaeth interim (2)

Bydd y cynigion yn y gorchymyn yn golygu dymchwel/newid/estyn* yr adeilad(au) canlynol sydd wedi cael gwarchodaeth interim o dan adran 2B o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 ond nad yw/nad ydynt* wedi cael ei restru/eu rhestru* yn ffurfiol gan Weinidogion Cymru.

(c) Adeiladau sy'n destun hysbysiadau diogelu adeilad

Bydd y cynigion yn y gorchymyn yn golygu dymchwel/newid/estyn* yr adeilad(au) canlynol sy'n destun hysbysiad(au) diogelu adeilad a wnaed gan.....*[rhowch enw'r awdurdod]*.....*ar*.....*[rhowch ddyddiad(au) yr hysbysiad(au)]*.

Ar gyfer gorchymynion o'r fath a gyflwynir i Weinidogion Cymru am gadarnhad, dim ond copi o'r hysbysiad trwsio a wnaed o dan adran 48 o'r Ddeddf Adeiladau Rhestredig sydd ei angen - gweler Adran G yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn.

(ch) Adeiladau eraill a all fod o ansawdd i'w rhestru

Bydd y cynigion yn y gorchymyn yn golygu dymchwel/newid/estyn* yr adeilad(au) canlynol a all fod yn gymwys i gael ei gynnwys/eu cynnwys* yn y rhestr statudol o dan y meini prawf yn Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, Llywodraeth Cymru.

(d) Adeiladau o fewn ardal gadwraeth(3)

Bydd y cynigion yn y gorchymyn yn golygu dymchwel yr adeilad(au) canlynol sydd wedi ei gynnwys/eu cynnwys* mewn ardal gadwraeth a ddynodwyd o dan adran 69 (neu, fel y digwydd, adran 70) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

(dd) Henebion cofrestredig

Bydd y cynigion yn y gorchymyn yn golygu dymchwel/newid/estyn* yr heneb ganlynol/henebion canlynol a gofrestrwyd o dan adran 1 o Ddeddf Henebion Hynafol ac Ardaloedd Archaeolegol 1979. Mae cais am ganiatâd heneb gofrestredig wedi cael ei gyflwyno/yn mynd i gael ei gyflwyno* i Weinidogion Cymru

(e) Parciau/gerddi hanesyddol cofrestredig

Bydd y cynnig yn y gorchymyn yn golygu dymchwel/newid/estyn* y parc(iau)/gardd(gerddi) canlynol sydd wedi cael ei gynnwys/ei chynnwys/eu cynnwys* ar y gofrestr o barciau a gerddi hanesyddol a luniwyd yn unol ag adran 41A o Ddeddf Henebion Hynafol ac Ardaloedd Archaeolegol 1979.

5. Ar y cyd â datganiad cadarnhaol dylid hefyd anfon y wybodaeth ychwanegol ganlynol:

- manylion yr asedau;
- unrhyw gamau y mae'r awdurdod caffael eisoes wedi eu cymryd, neu y mae'n bwriadu eu cymryd, mewn cysylltiad â'r categori o warchodaeth, e.e. caniatâd sydd wedi cael ei geisio neu a gaiff ei geisio;
- copi o unrhyw ganiatâd neu gais am ganiatâd, neu ymrwymiad i anfon copi o'r fath cyn gynted ag y bydd y caniatâd neu'r cais ar gael.

Dylid hefyd hysbysu Gweinidogion Cymru cyn gynted ag y bo modd lle mae gorchymyn prynu gorfodol, a gyflwynwyd iddynt am gadarnhad, yn golygu dymchwel unrhyw adeilad sydd wedyn wedi'i gynnwys mewn ardal gadwraeth.

Nodiadau

- (1) *Mae hyn yn cyfeirio at adeiladau a restrwyd gan Weinidogion Cymru (nid mathau eraill o restru).*
- (2) *Mae hyn yn cyfeirio at sefyllfa lle mae Gweinidogion Cymru yn ymgynghori ar gynnig naill ai i gynnwys adeilad mewn rhestr a luniwyd neu a gymeradwywyd o dan adran 1 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 neu beidio â chynnwys adeilad ar restr o'r fath (h.y. adeiladau a restrwyd gan Weinidogion Cymru (nid mathau eraill o restru)).*

- (3) *Mae'r 'Cyfarwyddyd Ardaloedd Cadwraeth (Datgymhwyso Gofyniad i Gael Cydsyniad Ardal Gadwraeth Er Mwyn Dymchwel) (Cymru) (2017 Rhif 27)' (31 Mai 2017) yn gymwys at ddibenion adrannau 74 a 75 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990. Yr effaith yw eithrio dymchwel categorïau penodol o adeiladau heb eu rhestru mewn ardaloedd cadwraeth o'r gofyniad i gael caniatâd ardaloedd cadwraeth. Felly, nid oes angen cynnwys categorïau o'r fath mewn unrhyw dystysgrif a gyflwynir er mwyn cydymffurfio â pharagraff 4 (d) uchod. Os yw datblygiad yn fath o ddatblygiad a ganiateir fel arfer drwy hawl gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995, nid oes angen ei gynnwys oni bai bod yr hawl ar gyfer datblygu a ganiateir wedi cael ei dynnu'n ôl a bod angen cais cynllunio o ganlyniad i gyfarwyddyd a roddir o dan erthygl 4 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995.*

Adran T - Paratoi'r datganiad o resymau

1. Dylai'r datganiad o resymau (gweler paragraff 69 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn) gynnwys y wybodaeth ganlynol (wedi'i haddasu a'i hategu yn ôl yr angen yn unol ag amgylchiadau'r gorchymyn prynu gorfodol penodol):

Y tir sydd i'w caffael

- (i) Disgrifiad byr o dir/adeiladau'r gorchymyn prynu gorfodol a'i leoliad, megis:
 - nodweddion topograffig;
 - defnydd presennol;
 - cyfeiriad at unrhyw gynllun datblygu perthnasol.
- (ii) Datblygiad hanesyddol y safle er mwyn deall cyd-destun y cynnig.
- (iii) Unrhyw ystyriaethau arbennig sy'n effeithio ar y tir. Er enghraifft, manylion unrhyw heneb hynafol, adeilad rhestredig, ardal gadwraeth, tir categori arbennig, tir cysegredig, ardal adnewyddu, ac ati.

Diben yr awdurdod caffael

- (iv) Amlinelliad o ddiben yr awdurdod caffael wrth geisio caffael y tir.
- (v) Disgrifiad o'r ffordd y mae'r awdurdod caffael yn bwriadu defnyddio neu ddatblygu'r tir neu gyflawni'r prosiect ar ôl ei gaffael, gan gynnwys (os yw'n gymwys) manylion unrhyw drydydd parti a all ddatblygu'r tir ar ei ran.
- (vi) Disgrifiad o unrhyw hawliau newydd sy'n cael eu creu, megis hawl mynediad, ac esboniad o pam mae angen yr hawliau newydd;
- (vii) Disgrifiad o'r pŵer galluogi y mae'r awdurdod caffael yn bwriadu ei ddefnyddio i gaffael y tir ac esboniad o'r defnydd o'r pŵer galluogi penodol.
- (viii) Datganiad mai'r tir sy'n cael ei brynu'n orfodol yw'r maint lleiaf sydd ei angen ar gyfer y cynllun.

Ymgysylltu â phartïon yr effeithir arnynt

- (ix) Y camau y mae'r awdurdod caffael wedi eu cymryd i negodi caffael y tir drwy gytundeb.
- (x) Sut mae'r awdurdod caffael wedi ymgysylltu â'r bobl y mae'r cynnig yn effeithio arnynt a'r materion neu'r pryderon a godwyd ganddynt. Os bydd yr awdurdod caffael yn newid ei gynlluniau i fynd i'r afael â phryderon pobl dylai esbonio sut. Fel arall, dylai'r awdurdod caffael esbonio pam nad oedd yn gallu mynd i'r afael â phryderon penodol. Dylai hefyd esbonio beth mae wedi'i wneud neu y bydd yn ei wneud i leihau'r effaith ar bobl, cymunedau a busnesau a/neu i'w helpu i adleoli. Er enghraifft, dylai gynnwys unrhyw gynigion ar gyfer ailgartrefu preswylwyr sydd wedi'u dadleoli neu adleoli busnesau yr effeithir arnynt a chyfeiriadau, rhifau ffôn, gwefannau a chyfeiriadau e-bost lle y gellir cael rhagor o wybodaeth am y materion hyn.

- (xi) Os yw'r awdurdod caffael wedi rhestru unrhyw rai o'r perchenogion fel rhai 'anhysbys' yn yr atodlen i'r gorchymyn prynu gorfodol, manylion y camau a gymerodd i adnabod y perchennog/perchenogion.
- (xii) Rhestr o unrhyw ddogfennau, mapiau a chynlluniau sy'n esbonio'r cynigion y mae'r awdurdod caffael wedi'u darparu i'r cyhoedd a/neu fanylion ynglŷn â ble y gall pobl weld y dogfennau hyn.
- (xiii) Pe bai'r awdurdod caffael yn bwriadu cyfeirio at unrhyw ddogfennau, gan gynnwys mapiau a chynlluniau, neu eu cyflwyno fel tystiolaeth, pe bai ymchwiliad, byddai'n fuddiol pe gallai'r awdurdod caffael ddarparu rhestr o ddogfennau o'r fath, neu o leiaf hysbysiad i esbonio y gellir archwilio'r dogfennau ar adeg ac mewn lleoliad penodol.

Cyfiawnhad

- (xiv) Datganiad o gyfiawnhad yr awdurdod caffael dros ddefnyddio ei bwerau prynu gorfodol, gan gynnwys:
 - budd cyhoeddus cynllun arfaethedig yr awdurdod caffael a sut roedd yr awdurdod caffael wedi'i bwysu a'i fesur yn erbyn yr effaith ar y bobl dan sylw;
 - cyfeiriad at Erthygl 1 o Brotoocol Cyntaf y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, ac Erthygl 8 os yw'n briodol.
- (xv) Yr achos dros y cynigion (gyda chyfeiriadau at gynlluniau a strategaethau perthnasol), a datganiad am statws cynllunio tir y gorchymyn prynu gorfodol (gweler paragraffau 55 i 56 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn a'r cyngor ar orchmynion prynu gorfodol a roddwyd o dan adran 226 o Ddeddf 1990 a geir yn Adran A yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn).
- (xvi) Gwybodaeth sydd ei hangen yng ngoleuni datganiadau polisi Llywodraeth Cymru lle mae gorchmynion prynu gorfodol yn cael eu gwneud o dan amgylchiadau penodol, e.e. fel y nodwyd yn Adran B yn Rhan 2 o'r Cylchlythyr hwn lle mae gorchmynion prynu gorfodol yn cael eu gwneud o dan y Deddfau Tai (gan gynnwys datganiad ynglŷn ag anaddasrwydd lle mae adeiladau anaddas yn cael eu caffael o dan Ran 9 o Ddeddf 1985); neu'r cyfryw wybodaeth ag sy'n ofynnol mewn unrhyw un o'r dogfennau eraill a grybwyllir ym mharagraff 9 yn Rhan 1 o'r Cylchlythyr hwn.
- (xvii) Gwybodaeth berthnasol sy'n benodol i ddiben yr awdurdod caffael (e.e. adroddiadau ar droseddau neu astudiaethau amgylcheddol).
- (xviii) Manylion unrhyw safbwyntiau a fynegir gan un o adrannau'r Llywodraeth ynglŷn â'r cynnig i ddatblygu tir y gorchymyn prynu gorfodol.
- (xix) Os yw'r cod mwyngloddio wedi cael ei gynnwys, y rhesymau dros wneud hynny.

Cynlluniau ariannu a chyflawni

- (xx) Datganiad sy'n cyfiawnhau faint o'r cynllun sydd i'w ddiystyru er mwyn asesu iawndal mewn 'byd heb gynllun'.
- (xxi) Manylion ynglŷn â sut y bydd yr awdurdod caffael yn ceisio goresgyn unrhyw rwystr neu rwystr posibl, ac unrhyw ganiatâd sydd ei angen cyn y gellir rhoi cynllun y gorchymyn prynu gorfodol ar waith, e.e. p'un a oes angen trwydded rheoli gwastraff.
- (xxii) Manylion unrhyw orchymyn prynu gorfodol, cais neu apêl gysylltiedig lle y gall fod angen penderfyniad cydgysylltiedig gan Weinidogion Cymru, e.e. gorchymyn prynu gorfodol sy'n cael ei wneud o dan bwerau eraill, apêl /cais cynllunio, cau ffordd, cais am ganiatâd adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth.

Adran U – Prynu tir ar gyfer llyfrgelloedd cyhoeddus ac amgueddfeydd o dan adran 121 Deddf Llywodraeth Leol 1972: Ffurflen CP/AL1

Ffurflen CP/AL1 (Diwygio 9/2019)

Llywodraeth Cymru

**SAFLE NEU EIDDO I'W GAFFAEL
DRWY BRYNU GORFODOL**

Parhewch ar ddalen ar wahân os nad oes digon o le yn y blychau isod

1. Enw yr Awdurdod: _____
2. Enw y prosiect y mae angen y safle ar ei gyfer (e.e. Llyfrgell/Amgueddfa Unrhyw Dref):

3. Manylion y safle neu'r eiddo:
 - i. Maint y safle: _____ m²
 - ii. Disgrifiad o'r safle: _____
 - iii. Gwybodaeth ychwanegol, gan gynnwys cyfeirio at lethrau serth neu nodweddion eraill allai gael effaith ar fynediad:

 - iv. Disgrifiad o unrhyw adeilad ar y safle y bwriedir ei gadw a'i ddefnyddio:

Rhowch fap yn dangos y safle a'r hyn sydd o'i amgylch, gan gynnwys siopau a chyfleusterau cymunedol eraill

4. Manylion y prosiect:
 - i. A fydd hwn yn adeilad newydd NEU yn addasiad NEU estyniad i adeilad presennol? _____

- ii. Pa benderfyniad sydd wedi ei wneud gan yr awdurdod o ran y dyddiad tebygol ar gyfer adeiladu, addasu neu ymestyn? Nodwch unrhyw benderfyniadau perthnasol gan y cyngor.

- iii. Beth fydd yr amcangyfrif o gyfanswm arwynebedd y llawr ar gyfer yr adeilad arfaethedig? _____m²

- iv. Pa gyfleusterau fydd yr adeilad yn ei ddarparu? Os oes cynlluniau wedi'u paratoi, amgaewch gopïau. _____

5. Datganiad o angen ar gyfer y cyfleusterau arfaethedig:

- i. Beth yw yr amcangyfrif o'r boblogaeth bresennol fydd yn cael eu gwasanaethu gan yr adrannau cyhoeddus?

- ii. Beth fydd disgwyl i'r boblogaeth fod mewn deng mlynedd? _____

- iii. Sut mae anghenion yr ardal yn cael eu bodloni ar hyn o bryd? Nodwch leoliadau ac amcangyfrif o bellter o'r safle i safleoedd sydd â chyfleusterau tebyg.

- iv. Rhowch unrhyw wybodaeth arall fydd yn helpu i egluro yr angen i gaffael y safle neu'r eiddo hwn. _____

(Llofnodwyd) _____

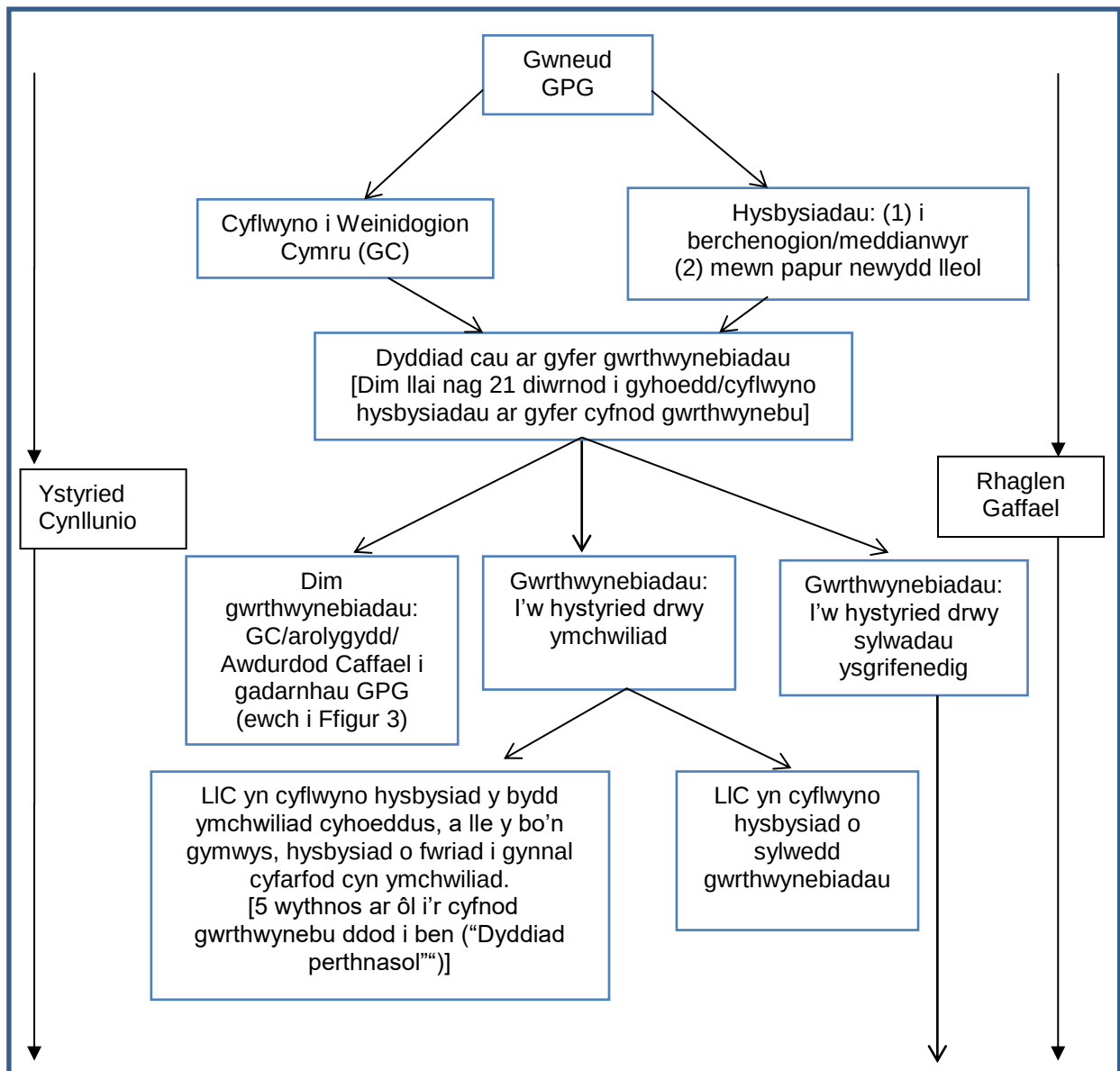
Clerc y Dref/Clerc y Cyngor Sir

Dyddiedig ____ diwrnod o ____ 20__

Rhan 4 – Trosolwg ar ffurf diagram o'r broses prynu gorfodol ar gyfer gorchmynion prynu gorfodol anweinidogol

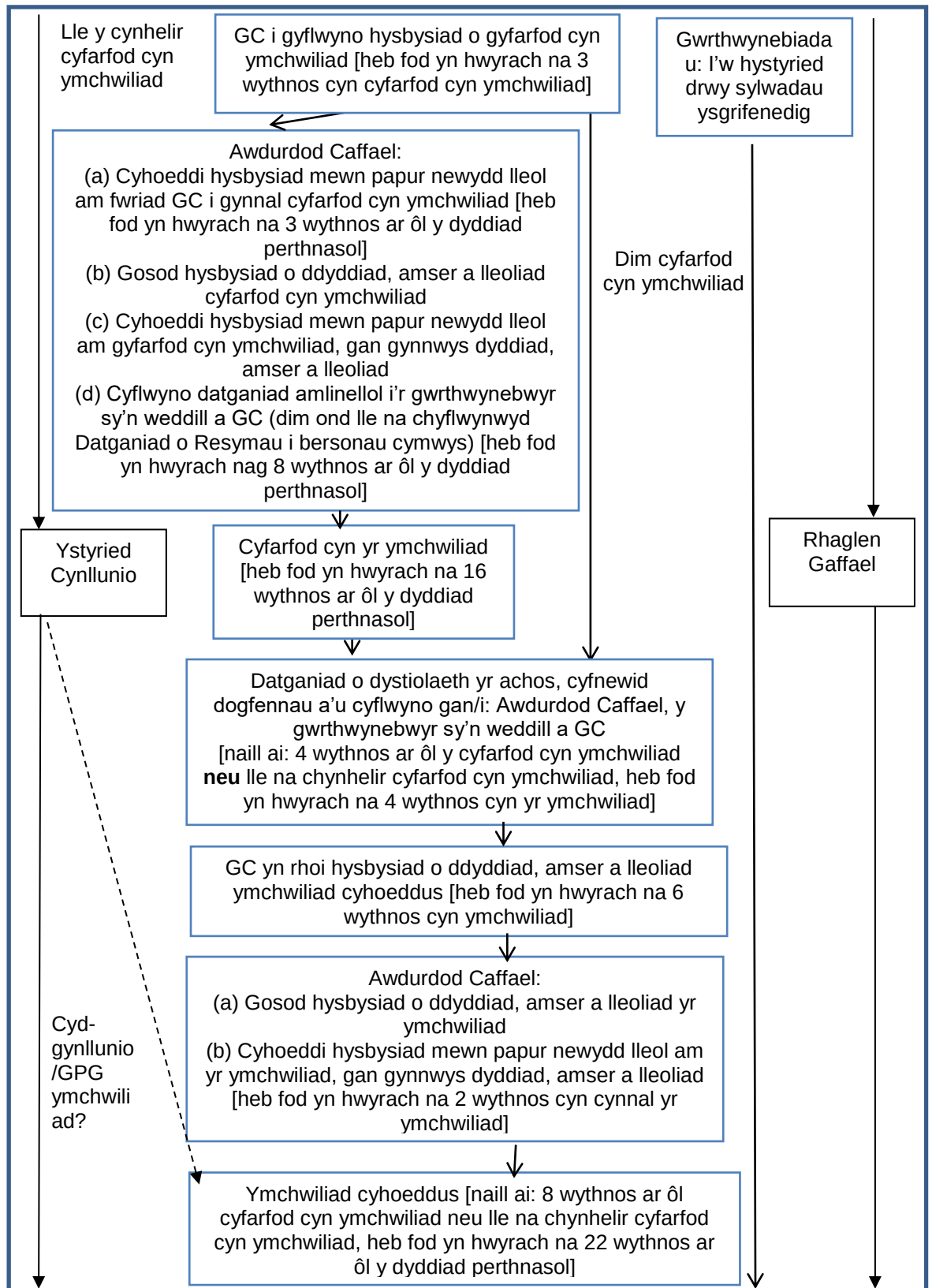
1. Cyn gynted ag y bydd awdurdod caffael yn gwneud ac yn selio gorchymyn prynu gorfodol, mae'r broses statudol yn dechrau. Mae Ffigur 1 isod yn dangos y broses o'r adeg y caiff gorchymyn prynu gorfodol ei wneud a'i gyflwyno hyd at benderfyniad lle na cheir unrhyw wrthwynebiadau neu ymchwiliad/sylwadau ysgrifenedig lle y daw gwrthwynebiadau i law.

Ffigur 1: Cam cyflwyno



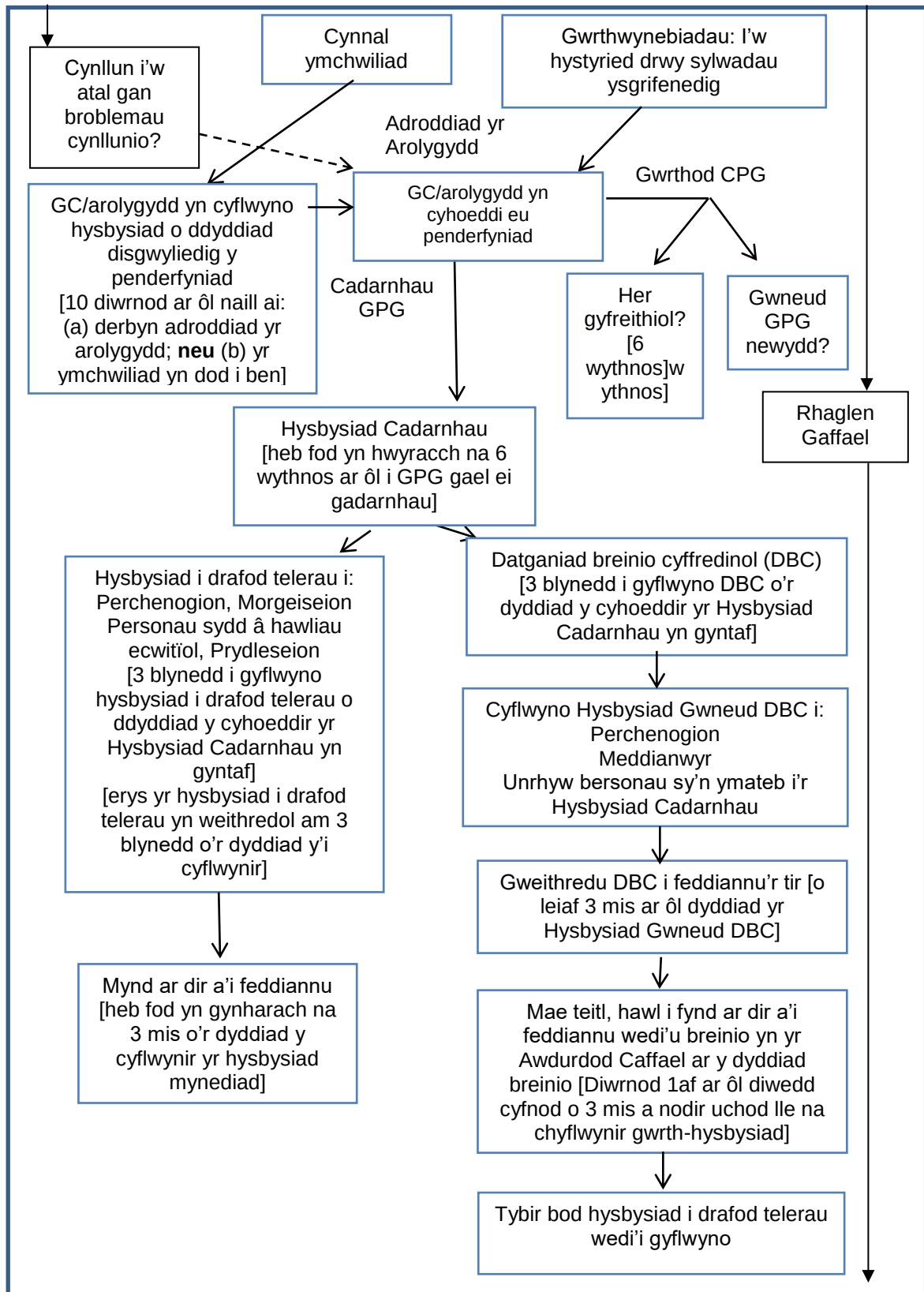
2. Mae Ffigur 2 yn rhoi trosolwg o'r cam ymchwiliad cyhoeddus.

Ffigur 2: Cam ymchwiliad cyhoeddus



3. Mae Ffigur 3 yn rhoi trosolwg o'r camau penderfynu a breinio a meddiannu

Ffigur 3: Camau penderfynu a breinio a meddiannu



Rhan 5 – 'Rheolau Crichel Down' (fersiwn Cymru, 2019)

Rheolau a gweithdrefnau ar gyfer gwaredu tir dros ben y llywodraeth, rhwymedigaeth i gynnig tir yn ôl i gyn-berchnogion neu eu holynwyr

Mae'r Rhan hon, gan hynny, yn canslo 'Rheolau Crichel Down' a gyhoeddwyd gan Adran yr Amgylchedd a'r Swyddfa Gymreig ar 30 Hydref 1992.

Rheolau a gweithdrefnau

1. Mae'r Rhan hon yn disgrifio'r trefniadau anstatudol diwygiedig ("Rheolau Crichel Down") sy'n fodd i dir dros ben y Llywodraeth, a gaffaelwyd trwy orfodaeth neu drwy fygythiad gorfodaeth (gweler rheol 6 ac Atodiad C) gael ei gynnig yn ôl i'w gyn-berchnogion, eu holynwyr hwy, neu i denantiaid meddiannol (gweler rheolau 13, 14, 17 a 18 isod). Rhag afradu geiriau, cyfeirir at yr holl gyrff y mae un neu ragor o'r Rheolau yn berthnasol iddynt neu'n cael eu cymeradwyo iddynt fel "cyrff gwaredu", boed y rheiny'n Weinidogion Cymru, gan gynnwys Asiantaethau Gweithredol (a/neu gyrff cyhoeddus eraill Cynulliad Cenedlaethol Cymru). Gweler rheolau 3 a 4 isod. Mae Atodiad C yn darparu canllawiau pellach, gan gynnwys rhestr o'r gyrff y bydd y Rheolau hyn, ym marn Gweinidogion Cymru, yn berthnasol ac yn orfodol iddynt.
2. Mae'r Rheolau hyn yn berthnasol yng Nghymru yng nghyswllt tir sydd wedi'i gaffael gan ddefnyddio'r pwerau statudol a drosglwyddwyd i Weinidogion Cymru yn rhinwedd adran 28 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 1998, ac Atodlen 4 i'r ddeddf honno.

Cyhoeddwyd rheolau tebyg gan y Weinyddiaeth Tai a Chymunedau a Llywodraeth Leol, ac mae'r rhain wedi'u cynnwys yn y canllawiau ar y broses prynu gorfodol a rheolau Crichel Down (Chwefror 2018), ac maent yn berthnasol i bob tir dros ben arall yng Nghymru sydd o fewn cwrdd y Rheolau, h.y. tir yng Nghymru a gaffaelwyd gan un o adrannau llywodraethau'r Deyrnas Unedig ac sy'n parhau i fod ym meddiant yr adran honno, neu gyrff statudol yng Nghymru sy'n ceisio cael gwared ar dir a gaffaelwyd o dan bŵer galluogi sy'n parhau i allu cael ei gadarnhau gan Ysgrifennydd Gwladol y DU ar gyfer tir yng Nghymru, neu gyrff statudol yng Nghymru sy'n ceisio gwaredu tir a gafodd ei gaffael o dan bŵer galluogi sy'n parhau i allu cael ei gadarnhau gan Ysgrifennydd Gwladol DU ar gyfer tir yng Nghymru.

3. Darperir canllawiau manwl ar ddatrysiad arfer gorau ar gyfer cydlynu asedau eiddo a throsglwyddo, gwaredu neu rannu tir/eiddo rhwng gyrff cyhoeddus yng Nghymru yn y ddogfen "Estate Co-ordination & Land Transfer Protocol" (y Gweithgor Asedau Cenedlaethol – NAWG, Mehefin 2014). Disgrifir y canllawiau cyffredinol ar reoli asedau, sy'n cynnwys tir ac adeiladau, yn Atodiad 4.14 o'r ddogfen "Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru" (Llywodraeth Cymru, Ionawr 2016).

4. O ran awdurdodau lleol a chyrff statudol, argymhellir eu bod hwythau'n dilyn y Rheolau. Argymhellir y rheolau hyn hefyd i gyrff yn y sector preifat y trosglwyddwyd daliadau tir iddynt o'r sector cyhoeddus, er enghraifft ar adeg preifateiddio.
5. Pan drosglwyddir tir i gorff arall a fydd yn ysgwyddo rhai o swyddogaethau neu ymrwymïadau neu holl swyddogaethau neu ymrwymïadau'r adran piau'r tir, barn Llywodraeth Cymru yw na fydd y trosglwyddiad ei hun yn warediad i ddibenion y Rheolau. Nid yw'r Rheolau'n cwmpasu gwaredu eiddo i ddibenion prosiectau Menter Cyllid Preifat/Partneriaeth Cyhoeddus-Preifat a byddai sefyllfa unrhyw dir dros ben unwaith y bydd y prosiect wedi'i gwblhau yn ddarostyngedig i'r contract Menter Cyllid Preifat/Partneriaeth Cyhoeddus-Preifat.
6. Nid yw'r Rheolau'n berthnasol i dir a drosglwyddwyd i Gyfoeth Naturiol Cymru neu i gwmnïau dŵr a gwasanaethau carthffosiaeth, neu dir a brynwyd yn orfodol ganddynt, o ganlyniad i Ddeddf Dŵr 1989 neu dir sydd wedi'i gaffael yn orfodol ganddynt yn dilyn hynny. Llywodraethir y tiroedd hyn gan set arbennig o gyfyngiadau statudol ar waredu o dan adran 157 o Ddeddf Adnoddau Dŵr 1991 (fel y'i diwygiwyd) ac adran 156 o Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 a'r caniatadau neu'r awdurdodiadau a roddwyd gan Weinidogion Cymru yn unol â'r darpariaethau hynny.

Y tir y mae Rheolau Crichel Down yn berthnasol iddo

7. Mae'r Rheolau'n berthnasol i bob tir a gafodd ei gaffael trwy orfodaeth neu dan fygythiad gorfodaeth. Cymerir bod bygythiad gorfodaeth yn achos gwerthiant gwirfoddol os oedd pŵer i gaffael y tir yn orfodol yn bod ar y pryd, oni bai bod y tir wedi'i gynnig ar werth yn gyhoeddus neu'n breifat yn union cyn dechrau'r trafodaethau caffael.
8. Maent yn berthnasol hefyd i dir a gaffaelwyd o dan y darpariaethau malltod statudol (a ddisgrifir ym Mhennod 2 o Ran 6, ac Atodlen 13 i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990). Nid yw'r Rheolau'n berthnasol i dir a gaffaelwyd trwy gytundeb cyn bod unrhyw atebolrwydd o dan y darpariaethau hyn.
9. Yn ogystal, mae'r Rheolau'n berthnasol i bob gwarediad rhydd-ddaliadol ac i greu a gwaredu prydles sy'n para mwy na saith mlynedd.

Y Rheolau Crichel Down Cyffredinol

10. Pan fydd corff gwaredu am waredu tir y mae'r Rheolau'n berthnasol iddo, y cynberchnogion, fel rheol gyffredinol, fydd yn cael y cyfle cyntaf i brynu'n ôl y tir a fu yn eu perchnogaeth cyn hynny, ar yr amod na fydd cymeriad y tir wedi newid yn sylweddol ers ei gaffael. Gellir ystyried bod cymeriad y tir wedi "newid yn sylweddol", er enghraifft, os codwyd anheddau neu swyddfeydd ar dir agored, os bydd tir agored gan mwyaf wedi'i goedwigo, neu os bydd gwaith sylweddol i adeilad presennol wedi newid ei gymeriad i bob pwrpas. Fodd bynnag, ni fydd codi adeiladau dros dro ar dir yn newid sylweddol o reidrwydd. Wrth benderfynu a yw gwaith wedi newid cymeriad y tir yn sylweddol, dylai'r corff gwaredu ystyried costau tebygol adfer y tir i'w ddefnydd gwreiddiol.

11. Pan fydd newid cymeriad sylweddol wedi digwydd ar ran yn unig o'r tir sydd i'w waredu, ni fydd y rhwymedigaeth gyffredinol i gynnig y tir yn ôl ond yn berthnasol i'r rhan sydd heb newid.

Buddiannau cymwys o ran cynnig tir yn ôl

12. Fel rheol, caiff tir ei gynnig yn ôl i'r rhydd-ddeiliad blaenorol. Os oedd y tir, ar adeg ei gaffael, yn destun prydles hir ac y byddai mwy nag 21 mlynedd o'r cyfnod ar ôl ar adeg gwaredu'r tir, bydd disgresiwn i gyrff gwaredu gynnig y rhydd-ddaliad i'r lesddeiliad blaenorol os nad oes gan y rhydd-ddeiliad ddiddordeb mewn prynu'r tir yn ôl.
13. Yn y Rheolau hyn, yn unol â'r amgylchiadau, gall "cyn-berchennog" olygu rhydd-ddeiliad blaenorol neu lesddeiliad hir blaenorol, a'i olynydd. Ystyr "olynydd" yw'r sawl a fyddai'n amlwg wedi etifeddu'r eiddo, pe na bai hwnnw wedi'i gaffael, o dan ewyllys y cyn-berchennog neu yn sgil marwolaeth heb ewyllys y cyn-berchennog; a gall gynnwys y sawl sydd wedi etifeddu, ac eithrio trwy brynu, dir cyfagos yr ymrannwyd y tir oddi wrtho gan y caffaeliad hwnnw.

Gorwel amser ar gyfer y rhwymedigaeth i gynnig tir yn ôl

14. Ni fydd y rhwymedigaeth gyffredinol i gynnig tir yn ôl yn berthnasol i'r mathau canlynol o dir:
 - (1) tir amaethyddol a gaffaelwyd cyn 1 Ionawr 1935;
 - (2) tir amaethyddol a gaffaelwyd ar 30 Hydref 1992 ac ar ôl hynny, sy'n dod yn dir dros ben, ac sydd ar gael i'w waredu mwy na 25 mlynedd ar ôl y dyddiad caffael;
 - (3) tir anamaethyddol sy'n dod yn dir dros ben, ac sydd ar gael i'w waredu mwy na 25 mlynedd ar ôl y dyddiad caffael.

Y dyddiad caffael yw dyddiad y trawsgludiad, y trosglwyddiad neu'r datganiad breinio.

Eithriadau i'r rhwymedigaeth i gynnig tir yn ôl

15. Mae'r canlynol yn eithriadau i'r rhwymedigaeth gyffredinol i gynnig tir yn ôl:
 - (1) Os penderfynir ar sail awdurdod penodedig un o Weinidogion Cymru fod angen y tir ar adran arall o'r llywodraeth (h.y. nad yw'n dir nad oes mo'i angen ar y Llywodraeth yn yr ystyr ehangach).
 - (2) Os penderfynir, ar sail awdurdod penodedig un o Weinidogion Cymru am resymau sy'n ymwneud â budd y cyhoedd, y dylid gwerthu'r tir cyn gynted ag y bydd hynny'n ymarferol bosibl i awdurdod lleol neu i gorff arall sydd â phwerau prynu gorfodol. Fodd bynnag, ni fydd trosglwyddiadau tir rhwng cyrff sydd â phwerau prynu gorfodol yn eithriadau oni fyddai'r corff derbyn wedi gallu prynu'r tir yn orfodol pe bai hwnnw mewn perchnogaeth breifat.

Bydd meddiannu tir gan gyrff fel awdurdodau lleol i bwrpasau gwahanol i'r rhai y prynwyd y tir iddynt yn eithriadau os bydd gan y corff bwerau prynu gorfodol i gaffael tir i'r pwrpas newydd.

- (3) Os gwelir, ym marn y corff gwaredu, fod y darn tir mor fach na fyddai'n talu ffordd yn fasnachol i'w werthu.
- (4) Os byddai'n fanteisiol o bob ochr i'r corff gwaredu ac i berchennog tir cyfagos wneud mân newidiadau i ffiniau trwy gyfnewid tir.
- (5) Os byddai cynnig y tir yn ôl yn anghyson â diben y caffaeliad gwreiddiol; er enghraifft, yn achos:
 - (i) tir wedi'i gaffael o dan adrannau 16, 84 neu 85 o Ddeddf Amaethyddiaeth 1947;
 - (ii) tir wedi'i gaffael o dan y Deddfau Dosbarthu Diwydiant neu'r Deddfau Cyflogaeth Leol, neu o dan unrhyw ddeddfwriaeth sy'n diwygio neu'n disodli'r deddfau hynny, ac sy'n cael ei ailwerthu at ddefnydd diwydiannol preifat;
 - (iii) anheddau a brynwyd i'w gwerthu ymlaen i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig;
 - (iv) safleoedd a brynwyd i'w hailddatblygu gan Awdurdod Datblygu Cymru gynt a'i ragflaenwyr, Awdurdod Tir Cymru a Bwrdd Datblygu Cymru Wledig.
- (6) Os bydd gwarediad yn ymwneud â naill ai:
 - (i) safle datblygu neu ailddatblygu sydd heb newid yn sylweddol ers ei gaffael ac sy'n cynnwys dau neu ragor o ddaliadau tir blaenorol; neu
 - (ii) safle sy'n cynnwys tir sydd wedi newid yn sylweddol o ran ei gymeriad a thir sydd heb newid yn sylweddol;

a bod risg y byddai gwerthu'r fath safle mewn modd tameidiog yn arwain at wireddu llai na'r pris gorau y gellid ei gael yn rhesymol am y safle cyfan (h.y. ei werth ar y farchnad). Yn yr achosion hyn, ystyrir rhoi'r cynnig cyntaf i brynu'r eiddo, neu ran o'r eiddo, i unrhyw gyn-berchennog sydd wedi parhau i feddiannu rhan o'i (h)eiddo blaenorol, neu'r cyfan ohono, yn ddi-fwlch (trwy denantiaeth neu drwydded). Yn achos tir y mae (i) yn berthnasol iddo, rhoddir ystyriaeth i gonsortiw m o gyn-berchnogion sydd wedi mynegi dymuniad i brynu tir ar y cyd. Fodd bynnag, os bydd cynigion cystadleuol i brynu safle, caiff ei werthu ar y farchnad agored.

- (7) Os bydd gwerth tir ar y farchnad mor ansicr nes y byddai darpariaethau adfachu'n annigonol i ddiogelu arian cyhoeddus ac os bydd y prisiwr proffesiynol cymwys a benodwyd gan y corff gwaredu yn cynghori gwerthu'r tir yn gystadleuol a bod Gweinidogion Cymru wedi cydsynio'n benodol i hynny.

16. Pan benderfynir bod un o'r eithriadau yn rheol 15 neu'r eithriad cyffredinol sy'n ymwneud â newid sylweddol (gweler rheol 10) yn berthnasol i'r safle, rhoddir gwybod i'r cyn-berchennog am y penderfyniad hwn gan ddefnyddio'r weithdrefn a ddefnyddir i gysylltu â chyn-berchnogion a nodir yn rheolau 20-23 isod.
17. Yn achos annedd tenant, bydd hawl ragataliol y cyn-berchennog yn ddarostyngedig i hawl flaenorol y tenant meddiannol. Gweler rheol 18 isod.

Tenantiaethau anheddau

18. Pan fydd gan annedd, boed honno wedi'i chaffael yn orfodol neu o dan ddarpariaethau malltod statudol, denant meddiannol (a ddiffinnir yn Atodiad A) ar adeg y gwarediad arfaethedig, dylid cynnig y rhydd-ddaliad i'r tenant yn gyntaf. Os bydd y tenant yn dewis peidio â phrynu'r rhydd-ddaliad, dylid ei gynnig wedyn i'r cyn-berchennog, ond yn ddarostyngedig o bosibl i feddiannaeth barhaus y tenant. Ni fydd y rheol hon yn berthnasol pan fydd annedd a'r tir sy'n gysylltiedig â hi yn cael eu gwerthu fel uned amaethyddol; na phan gaffaelwyd annedd â'r tir amaethyddol sy'n gysylltiedig â hi ond y gwerthir yr annedd cyn y tir hwnnw.

Gweithdrefnau gwaredu

19. Pan benderfynir bod eiddo sydd i'w waredu yn ddarostyngedig i'r rhwymedigaeth i'w gynnig yn ôl, oherwydd y Rheolau hyn, dylai cyrff gwaredu ddilyn y gweithdrefnau priodol a ddisgrifir yn rheolau 20-26 isod.

Pan fydd cyfeiriad y cyn-berchennog yn hysbys

20. Pan fydd cyfeiriad y cyn-berchennog yn hysbys, dylid anfon llythyr trwy ddanfoniad cofnodedig gan y corff gwaredu neu ar ei ran, yn gwahodd y cyn-berchennog i brynu'r eiddo am y pris a bennwyd gan brisiwr proffesiynol cymwys y corff gwaredu. Caiff y cyn-berchennog ddau fis o ddyddiad y llythyr hwnnw i nodi bwriad i brynu. Os bydd y cyn-berchennog am brynu'r tir, caniateir cyfnod pellach o ddau fis o ddyddiad gwahoddiad a wnaed gan y corff gwaredu neu ar ei ran er mwyn cytuno ar delerau, ac eithrio'r pris. Ar ôl cytuno ar y telerau hyn, caniateir chwe wythnos i drafod y pris. Os na ellir cytuno ar bris neu delerau eraill yn ystod y cyfnodau hyn, neu yn ystod cyfnodau hirach y gellid eu caniatáu yn rhesymol (er enghraifft, i drafod darpariaethau adfachu priodol), caiff yr eiddo ei werthu ar y farchnad agored. Cyn rhoi'r eiddo ar y farchnad, anfonir llythyr trwy ddanfoniad cofnodedig at y cyn-berchennog i'w hysbysu bod y cam hwnnw'n cael ei gymryd.
21. Os na ddaw ateb, neu os na fydd y cyn-berchennog am brynu'r eiddo, gwerthir yr eiddo ar y farchnad agored ac anfonir llythyr at y cyn-berchennog trwy ddanfoniad cofnodedig i roi gwybod iddo/iddi fod y cam hwnnw'n cael ei gymryd.

Pan na fydd y cyfeiriad yn hysbys

22. Pan na ellir olrhain y cyn-berchennog yn hwylus, bydd y corff gwaredu'n cysylltu â'r cyfreithiwr neu'r asiant a weithredodd ar ei ran/ei rhan yn y trafodiad gwreiddiol. Os ceir gwybod y cyfeiriad presennol yna dylid dilyn y weithdrefn a ddisgrifiwyd yn rheol 20 uchod.

Fodd bynnag, os na cheir gwybod y cyfeiriad, bydd y corff gwaredu'n ceisio cysylltu â'r cyn-berchennog trwy hysbyseb, fel y nodir yn rheol 23 isod, gan roi gwybod i'r cyfreithiwr neu'r asiant fod hynny wedi digwydd.

23. Gosodir hysbysebion yn gwahodd y cyn-berchennog i gysylltu â'r corff gwaredu fel a ganlyn:
- (a) ar gyfer pob tir (gan gynnwys anheddau), yn y London Gazette, yn yr Estates Gazette, mewn o leiaf dau rifyn o un papur newydd lleol neu ragor ac ar wefan y corff gwaredu; ac
 - (b) ar ben hynny, ar gyfer tir amaethyddol, gosodir hysbysebion yn y Farmer's Weekly.

Caiff hysbysiadau safle yn cyhoeddi'r bwriad i werthu'r tir eu harddangos ar y safle neu ger y safle a rhoddir gwybod hefyd i berchnogion y tir cyfagos.

Ymatebion i wahoddiad i brynu pan na fydd y cyfeiriad yn hysbys

24. Pan na fydd y cyn-berchennog neu rywun sy'n gweithredu ar ei ran wedi nodi bwriad i brynu cyn pen dau fis o ddyddiad yr hysbyseb ddiweddaraf a gyhoeddwyd fel y disgrifiwyd yn rheol 23 uchod, caiff y tir ei werthu ar y farchnad agored.
25. Pan fydd cyn-berchennog, neu rywun sy'n gweithredu ar ei ran yn mynegi bwriad i brynu cyn pen dau fis o ddyddiad yr hysbyseb ddiweddaraf, caiff wahoddiad i drafod telerau a chytuno ar bris cyn pen y cyfnodau pellach y gellir eu hymestyn yn rhesymol, a ddisgrifiwyd yn rheol 20 uchod. Os na fydd cytundeb, caiff yr eiddo ei werthu ar y farchnad agored. Cyn rhoi'r eiddo ar y farchnad, anfonir llythyr trwy ddanfoniad cofnodedig at y cyn-berchennog neu'r sawl sy'n gweithredu ar ei ran/rhan i'w hysbysu bod y cam hwn yn cael ei gymryd.

Gweithdrefn arbennig os bydd ffiniau tir amaethyddol wedi'u dileu

26. Dylid dilyn y gweithdrefnau a ddisgrifir yn Atodiad B i'r Rheolau hyn pan fydd newidiadau, fel dileu ffiniau, yn atal tir sy'n dal i fod yn amaethyddol ei gymeriad gan mwyaf rhag cael ei werthu'n ôl fel tir amaethyddol yn ei barseli gwreiddiol.

Telerau ailwerthu

27. Gwaredir tir i gyn-berchnogion o dan y trefniadau hyn yn unol â'i werth cyfredol ar y farchnad, a bennir gan y prisiwr proffesiynol cymwys a benodwyd gan y corff gwaredu.
- Ni ellir cael arfer cyffredin yng nghyswllt gwerthu i denantiaid meddiannol oherwydd amrywiaeth y buddiannau mewn deiliadaeth tai. Serch hynny, bydd cyrff gwaredu'n rhoi sylw i'r telerau a bennwyd yn Neddf 1985, fel y'i diwygiwyd, sy'n gosod rheidrwydd ar awdurdodau lleol i werthu tai i denantiaid trwy'r hawl i brynu.
28. Fel rheol gyffredinol, dylai cyrff gwaredu gael caniatâd cynllunio cyn gwerthu eiddo sydd â'r potensial i gael ei ddatblygu.

Pan na fyddai'n ymarferol nac yn briodol i gyrff gwaredu gymryd camau i ddarganfod y sefyllfa gynllunio ar adeg gwaredu'r tir, neu pan yw'n ymddangos nad yw'r tebygolrwydd y rhoddir caniatâd cynllunio (gan gynnwys caniatâd mwy gwerthfawr) wedi'i adlewyrchu'n ddigonol yn y gwerth cyfredol ar y farchnad, dylai telerau'r gwerthiant gynnwys darpariaethau adfachu er mwyn cyflawni rhwymedigaeth Gweinidogion Cymru neu'r corff cyhoeddus i gael y pris gorau ar ran y trethdalwr. Bydd union delerau'r adfachu yn fater i'w drafod ym mhob achos.

Cofnodi gwarediadau

29. Bydd cyrff gwaredu yn cadw cofnod neu ffeil ganolog o'r holl drafodion a gwmpesir gan y Rheolau, gan gynnwys yr achosion hynny a gwmpesir gan reolau 10 a 15.

Rheolau 1992

30. Caiff y fersiwn o'r Rheolau a gyhoeddwyd yn 1992 gan Adran yr Amgylchedd a'r Swyddfa Gymreig (30 Hydref 1992) ei disodli gan y Rheolau a bennir yn y Cylchlythyr hwn.

Atodiad A

(gweler rheol 18 o'r Rheolau)

Tenantiaid meddiannol

1. Yng nghyd-destun y Rheolau, bwriad cyffredinol yr ymadrodd "tenant meddiannol" oedd cyfeirio at denantiaid â deiliadaeth sicr amhenodol neu hirdymor. Fel tenant y Goron, ni fydd tenant am y tro mewn eiddo preswyl sydd i'w werthu am nad oes mo'i angen ar y corff gwaredu, yn ei feddiannu trwy fath statudol o denantiaeth o dan Ddeddf Rhenti 1977 neu o dan Ddeddf Tai 1988. Fodd bynnag, wrth benderfynu a yw unigolyn yn denant meddiannol at ddibenion rheol 18 o'r Rheolau hyn, bydd y corff gwaredu perthnasol yn rhoi sylw i delerau'r denantiaeth ac yn gweithredu'n unol ag ysbryd y ddeddfwriaeth.
2. Yn ymarferol, bydd hynny'n golygu, yn gyffredinol, y gellir ystyried bod unigolyn yn denant meddiannol at ddibenion rheol 18 o'r Rheolau hyn, os yw'r denantiaeth yn cyfateb i'r naill neu'r llall o'r canlynol:
 - (a) tenantiaeth reoleiddiedig o dan Ddeddf Rhenti 1977, (h.y. tenantiaeth a ddechreuodd cyn 15 Ionawr 1989, ond heb gynnwys tenantiaeth fyrddaliadol warchodedig); neu
 - (b) tenantiaeth sicr o dan Ddeddf Tai 1988 (h.y. tenantiaeth a ddechreuodd ar y dyddiad hwnnw neu ar ôl hynny, ond heb gynnwys tenantiaeth fyrddaliadol sicr).
3. Heb ragfarnu rheol 15(6) o'r Rheolau, felly, ni fydd rheol 18 o'r Rheolau hyn yn berthnasol i drwyddedai neu i unigolyn sydd â meddiant trwy denantiaeth y mae'i thelerau'n cyfateb i'r canlynol:
 - a) tenantiaeth fyrddaliadol warchodedig o dan Ddeddf Tai 1980, gan gynnwys unrhyw achos lle'r oedd unigolyn a oedd â thenantiaeth o'r fath, neu olynydd iddo/iddi, wedi derbyn tenantiaeth reoleiddiedig yr un annedd yn syth ar ôl i'r denantiaeth fyrddaliadol warchodedig ddod i ben; neu
 - b) tenantiaeth fyrddaliadol sicr o dan Ddeddf Tai 1988.
4. Sylweddolir, fodd bynnag, y gall rhai tenantiaid a gwmpesir gan reol 3 uchod fod wedi meddiannu'r eiddo am nifer o flynyddoedd a'i bod yn ddigon posibl y gallent fod wedi gwneud gwelliannau i'r eiddo. Os na fydd y cyn-berchennog neu'i olynydd am brynu'r eiddo, neu os na ellir olrhain yr unigolion hyn, gall yr adran ddymuno rhoi ystyriaeth gydymdeimladol i gynnig gan denant o'r fath a fu'n byw yn yr eiddo am o leiaf ddwy flynedd, i brynu'r rhydd-ddaliad.

Atodiad B

(gweler rheol 26 o'r Rheolau)

Gweithdrefnau arbennig os bydd ffiniau tir amaethyddol wedi'u dileu

- (a) Gofynnir i bob cyn-berchennog a ydyw am brynu unrhyw dir.
- (b) Os bydd cyn-berchnogion yn mynegi diddordeb mewn gwneud hynny, bydd adrannau gwaredu, yn ddarostyngedig i'r hyn a nodir yn (c) i (e) isod, yn gwneud pob ymdrech i gynnig parseli iddynt sy'n cyfateb mor agos ag sy'n rhesymol ymarferol, i faint a lleoliad eu tir blaenorol.
- (c) Mewn achosion mawr a chymhleth, neu pan nad oes lle, neu fawr ddim lle i ddewis rhwng gwahanol ddulliau o rannu'r tir yn lotiau, gall fod angen i'r cyn-berchnogion weld cynllun sy'n dangos lotiau penodol. Gallai hynny fod yn briodol, er enghraifft, pan fydd cymeriad y tir wedi newid; pan fydd tenantiaethau yn bod; neu pan allai adrannau fod â lotiau na ellir eu gwerthu ar ôl fel arall.
- (ch) Os bydd gan fwy nag un cyn-berchennog ddiddordeb yn yr un parcel tir, gall fod angen rhoi blaenoriaeth i'r sawl a oedd piau'r rhan fwyaf o'r parcel, neu os bydd hynny'n gyfartal fwy neu lai, gellir gofyn am dendrau gan gyn-berchnogion sydd â diddordeb. Fodd bynnag, dylai cyrff gwaredu wneud pob ymdrech i gynnig o leiaf un lot i bob cyn-berchennog sydd â diddordeb.
- (d) Os bydd ymdrechion i ddatrys y sefyllfa trwy ddelio â chyn-berchnogion yn arwain at anghytundeb llwyr, bydd cyrff gwaredu'n gwerthu'r tir yn y parseli mwyaf cyfleus mewn arwerthiant cyhoeddus ac yn rhoi gwybod i'r cyn-berchnogion am ddyddiad yr arwerthiant.

Atodiad C

(gweler rheol 1 o'r Rheolau)

Canllawiau ar gyfer cyrff gwaredu ar gymhwyso Rheolau Crichel Down

Y cyrff y mae Rheolau Crichel Down yn berthnasol iddynt (rheol 2)

1. Mae'r Rheolau hyn yn berthnasol i Weinidogion Cymru, asiantaethau gweithredol a chyrff cyhoeddus eraill Cynulliad Cenedlaethol Cymru, a sefydliadau eraill yng Nghymru (megis Ymddiriedolaethau'r Gwasanaeth Iechyd Gwladol) sy'n ddarostyngedig i bŵer cyfarwyddo Gweinidogion Cymru.

Cymhwyso Rheolau Crichel Down gan awdurdodau lleol a chyrff statudol (rheol 4)

2. Argymhellir bod awdurdodau lleol a chyrff statudol eraill nad ydynt yn ddarostyngedig i bŵer cyfarwyddo Gweinidogol (er enghraifft ymgymrwyr statudol) ond sydd â phwerau prynu gorfodol, neu sy'n dal tir a brynwyd yn orfodol, yn dilyn y Rheolau. Bu'r arfer blaenorol gan yr awdurdodau hyn yn amrywiol iawn, ond byddai Llywodraeth Cymru'n dymuno gweld lefel uchel o gydymffurfiaeth. Bydd cyn-berchnogion tir dros ben yn debygol o weld bod system sy'n gofyn bod tir dros ben yn cael ei gynnig yn ôl gan Weinidogion Cymru ac eraill ond nid gan awdurdodau lleol, yn annheg. Byddai cynlluniau ffyrdd yn enghraifft nodweddiadol, lle y byddai tir dros ben a gollwyd oherwydd cynllun cefnffordd yn cael ei gynnig yn ôl, ond na fyddai'r un peth yn digwydd o bosibl yng nghyswllt tir a gollwyd oherwydd cynllun ffordd sirol.
3. Wrth waredu tir dros ben fodd bynnag, bydd yn rhaid i ddull gweithredu'r cyrff hyn ddibynnu ar eu swyddogaethau a'u hamgylchiadau penodol. Er enghraifft, yn achos eithriadau i'r Rheolau sy'n dibynnu ar awdurdod Gweinidogion Cymru (rheolau 15(1), 15(2), 15(7)), bydd yn rhaid i awdurdodau lleol ddibynnu ar benderfyniad pennaeth gwleidyddol yr awdurdod. Yn achos cyrff statudol eraill, bydd y cyfrifoldeb yn nwylo'r Cadeirydd. O ran gwarediadau ar ddiwedd cytundebau Menter Cyllid Preifat/Partneriaeth Cyhoeddus-Preifat, mae'n bosibl y bydd cyrff gwaredu am geisio cyngor cyfreithiol er mwyn rhoi ystyriaeth i'r Rheolau.

Trosglwyddo i'r sector preifat (rheol 5)

4. Mae'r rheol hon yn datgan yn glir na fydd tir a drosglwyddir i gorff arall ar gyfer yr un swyddogaethau yn dir dros ben.

Bygythiad gorfodaeth (rheol 7)

5. Dylid cymryd bod "bygythiad gorfodaeth" yn bod yn achos gwerthiant gwirfoddol os oedd pŵer i brynu'r tir yn orfodol yn bod ar y pryd. Effaith hyn yw bod y Rheol hon yn berthnasol er na fu angen i'r corff caffael roi gweithdrefnau prynu gorfodol ar waith nac hyd yn oed 'bygwth' eu defnyddio.

6. Mae'n ddigon bod pwerau statudol ar gael i'r corff caffael petai wedi dymuno eu defnyddio. Er enghraifft, mae tir a gaffaelwyd gan awdurdod priffyrdd er mwyn adeiladu ffordd yn cael ei brynu o dan fygythiad gorfodaeth oherwydd y gallai'r awdurdod hwnnw ddefnyddio'i bwerau o dan Ddeddf 1980 i wneud gorchymyn prynu gorfodol. Yr unig eithriad fydd tir a gynigiwyd ar werth yn gyhoeddus neu'n breifat yn union cyn dechrau'r trafodaethau caffael.

Beth yw gwarediad? (rheol 9)

7. Yn ogystal â gwaredu rhydd-ddaliadau, bydd y Rheolau'n berthnasol i unrhyw gynnig i greu a gwaredu budd lesddaliadol sy'n para mwy na 7 mlynedd neu y gellir ei ymestyn am fwy na 7 mlynedd trwy gontract neu statud, neu os bydd cyfanswm cyfnodau prydlesau olynol yn dod i fwy na 7 mlynedd. Nid yw'r Rheolau'n cwmpasu gwaredu eiddo i ddibenion caniatáu prosiectau Menter Cyllid Preifat/Partneriaeth Cyhoeddus-Preifat, gweler rheol 5.

Beth yw newid cymeriad sylweddol? (rheol 10)

8. Mae'r rheolau'n cyfeirio at "newid cymeriad sylweddol" yng nghyswllt tir sydd ar gael i'w waredu. Yn y drafodaeth wreiddiol yn Nhŷ'r Cyffredin am achos Crichel Down yn 1954, edrychwyd ar "newid sylweddol" fel mater a oedd yn ymwneud â thir amaethyddol ac fe'i cyflëwyd gan enghraifft o faes glanio a adeiladwyd gyda llwybrau glanio concrid ac adeiladau a lle y collwyd ffiniau'r berchnogaeth wreiddiol.
Fodd bynnag, gallai enghreifftiau eraill o newid cymeriad sylweddol gynnwys codi adeiladau ar dir agored moel (er y dylid nodi na fydd codi adeiladau dros dro yn newid sylweddol o reidrwydd); coedwigo tir agored; neu gyflawni gwaith sylweddol i adeilad presennol, dymchwel adeilad neu osod gwasanaethau neu seilwaith tanddaear ar safle.

Tir sy'n destun prydles hir (rheol 12)

9. Os na ellir cael gwybod pwy yw'r rhydd-ddeiliad blaenorol na'r lesddeiliad blaenorol neu os na fydd diddordeb ganddynt mewn prynu'r tir yn ôl yna gellir gwerthu'r rhydd-ddaliad, heb unrhyw fath o brydles, ar y farchnad agored.

Pwy sy'n olynydd? (rheol 13)

10. Bydd olynydd o dan ewyllys yn cynnwys y rheiny a fyddai wedi olynu yn sgil ail ewyllys neu ewyllys ddilynol neu yn achos marwolaeth heb ewyllys. Gellir llacio'r goleddfiad 'ac eithrio trwy brynu' os oedd olynydd tir cyfagos wedi'i gaffael trwy drosglwyddiad mewn ymddiriedolaeth deuluol, gan gynnwys trosglwyddiad am ystyriaeth ariannol.

Beth yw'r dyddiad caffael? (rheol 14)

11. Dywed rheol 14 mai dyddiad y trawsgludiad, y trosglwyddiad neu'r datganiad breinio fydd y dyddiad caffael. Gall problemau godi pan fydd tir wedi cael ei hawlio rai blynyddoedd (10 mlynedd neu fwy weithiau) cyn bod y teitl wedi'i drosglwyddo.

Gall hyn achosi trafferthion pan fydd y ddau ddyddiad yn rhychwantu gorwel amser, sy'n golygu y byddai'r Rheolau'n berthnasol i'r gwarediad pe defnyddid y dyddiad trosglwyddo, ond na fyddent yn berthnasol pe defnyddid y dyddiad hawlio. I osgoi'r anawsterau hyn, cymerir mai dyddiad y trawsgludiad, y trosglwyddiad neu'r datganiad breinio fydd y dyddiad caffael.

Beth yw 'rhesymau budd y cyhoedd'? (rheol 15(2))

12. Mae'r llysoedd wedi barnu nad yw rheol 15(2) (rheol 14(2) gynt) yn gofyn bod y materion hyn yn rhai sy'n berygl i neb na dim. Yn ymarferol, gellir defnyddio'r eithriad hwn mewn achosion lle y gallai'r corff y gwerthir y tir iddo fod wedi gwneud gorchymyn prynu gorfod i'w gaffael pe bai'n eiddo i drydydd parti (gweler R v Ysgrifennydd Gwladol yr Amgylchedd, Trawnidiaeth a'r Rhanbarthau ex p. Wheeler, *The Times* 4 Awst 2000).

Darnau bach o dir (rheol 15(3))

13. Mae'r eithriad hwn yn rhoi disgresiwn i adrannau gynnig tir yn ôl neu beidio pan fydd costau gweinyddol ceisio cynnig y tir yn ôl yn anghymesur â gwerth y tir. Bydd yn cwmpasu hefyd achosion lle y gwaredir darn bach o dir heb ei werthu.

Pryd y bydd cynnig tir yn ôl yn anghyson â diben ei gaffael yn wreiddiol? (rheol 15(5))

14. Mae'r adrannau o Ddeddf Amaethyddiaeth 1947 y mae'r rheol hon yn cyfeirio atynt yn ymdrin â difeddiant perchnogion neu feddianwyr ar sail rheolaeth wael ar ystadau (adran 16) a chaffael a chadw tir er mwyn sicrhau y caiff ei ddefnyddio'n llawn ac yn effeithlon ar gyfer amaethyddiaeth (adrannau 84 ac 85). Yn ogystal â'r enghreifftiau statudol a ddyfynnir, y rheol gyffredinol yw na fydd tir a brynwyd â'r bwriad o'i drosglwyddo i gorff arall i bwrpas penodol yn dir dros ben ac na fydd felly yn ddarostyngedig i'r Rheolau. Byddai enghreifftiau nodweddiadol yn cynnwys safleoedd o ddiddordeb gwyddonol arbennig (SoDdGA) a brynwyd am resymau rheoli; adeilad rhestredig a brynwyd ar gyfer gwaith adfer; eiddo a brynwyd gan awdurdod lleol i'w ailddatblygu sy'n cael ei werthu i ddatblygwr preifat sy'n bartner i'r awdurdod; neu dir a brynwyd gan Awdurdod Datblygu Cymru gynt a'i werthu er mwyn ei adfer a'i ailddatblygu.
Bydd yr eithriad hwn yn berthnasol i warediadau gan gyrff statudol y mae datblygu neu ailddatblygu tir yn fwriad penodol pennaf ganddynt yn hytrach nag yn swyddogaeth ganlyniadol, ac i warediadau gan eu cyrff olynol. Yn yr achosion hyn, ni fyddai'r tir yn ddarostyngedig i'r Rheolau ond pe nad oedd potensial i'w ddatblygu a'i fod, felly, yn dir nad oes mo'i angen i'r pwrpas y cafodd ei brynu yn wreiddiol.

Tenantiaethau anheddau (rheol 18)

15. At ddibenion y Rheolau, mae 'annedd' yn cynnwys fflat.

Gweithdrefnau gwaredu (rheolau 19-24)

16. Mae'r Rheolau'n pennu amryw o derfynau amser yn y gweithdrefnau gwaredu. Fodd bynnag, i hwyluso gwaredu safleoedd yn gyflym, anogir cyrff gwaredu i drafod pob agwedd ar y gwerthiant ar ddechrau'r trafodaethau â'r cyn-berchennog.

Gwerth ar y farchnad a'r dyddiad prisio (rheol 27)

17. At ddiben y Rheolau, ystyr 'gwerth ar y farchnad' yw'r 'pris gorau y gellir ei gael yn rhesymol am yr eiddo'. Mae hynny'n gyfwerth â diffiniad 'gwerth ar y farchnad' yn Llawlyfr Gwerthuso a Phrisio Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (y 'Llyfr Coch'), ond gan gynnwys unrhyw 'Werth Arbennig' (h.y. swm ychwanegol y gellir ei gael, neu y gellid disgwyl ei gael yn rhesymol gan brynwr sydd â budd arbennig yn y tir fel cyn-berchennog. Ystyr 'gwerth cyfredol ar y farchnad' yw'r gwerth ar y farchnad ar y diwrnod y bydd y corff gwaredu'n derbyn hysbysiad ynghylch bwriad y cyn-berchennog i brynu.

Cadw Cofnodion (rheol 29)

18. Er mwyn gallu monitro gweithrediad y Rheolau diwygiedig hyn, dylai cyrff gwaredu gynnwys nodyn yn ffeil pob gwarediad ynghylch eu hystyriaeth o'r Rheolau, gan gynnwys a oeddent yn berthnasol (ac os nad oeddent, pam nad oeddent), y camau dilynol a gymerwyd ac a fu'n bosibl gwerthu i'r cyn-berchennog. Byddai'n ddefnyddiol hefyd pe gallai'r corff gwaredu perthnasol gadw copi o bob un o'r nodiadau hyn (wedi'u croesgyfeirio â ffeil y gwarediad) mewn ffeil ganolog, fel bod yr wybodaeth ar gael yn hwylus ar gyfer gwaith monitro yn y dyfodol.