

Ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu yng Nghymru

Adroddiad i'r Gweinidog Economi a Thrafnidiaeth

Ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu yng Nghymru - Adroddiad i'r Gweinidog Economi a Thrafnidiaeth

- 1. Rhagair**
- 2. Crynodeb gweithredol**
- 3. Cyflwyniad**
- 4. Proses ymgynghori**
- 5. Canfyddiadau**
- 6. Argymhellion**
- 7. Rhestr o atodiadau**

1. Rhagair



Mae'n bleser gennyf gyflwyno'r adroddiad rhagarweiniol hwn sy'n amlinellu'r sefyllfa bresennol o ran Ffyrdd sydd heb eu Mabwysiadu yng Nghymru.

Mae'r adroddiad wedi edrych ar anghysondeb data a phroses ac mae'n gosod agenda i fynd i'r afael â'r materion a godwyd.

Rwy'n ddiolchgar i'r Tasglu o dan arweiniad CLILC sydd wedi llunio'r adroddiad hwn a mewnbwn gwerthfawr Awdurdodau Lleol, y ffederasiwn adeiladu tai, swyddogion Llywodraeth Cymru, Cyfreithwyr Geldards LLP a Data Cymru.

Ken Skates, Gweinidog yr Economi a Thrafnidiaeth

Mae'r mater ffyrdd heb eu mabwysiadu yn un sy'n effeithio ar drigolion mewn rhannau o ardaloedd pob awdurdod lleol ac rwy'n croesawu ymdrechion y grŵp hwn i edrych am atebion. Mae llawer o'r achosion yn hanesyddol a chymhleth a byddant yn cymryd amser ac arian i'w datrys. Fodd bynnag, mae'r adroddiad hwn yn awgrymu ffordd i leihau'r tebygolrwydd o ffyrdd ddim yn cael eu mabwysiadu mewn datblygiadau yn y dyfodol. Os gallwn 'ddiffodd y tap' yna gallwn gyfeirio ein sylw at yr ôl-groniad. Mae'n amlwg bod angen gwneud mwy o waith i nodi maint y broblem, ond ar ôl gwneud hynny, dylai fod yn bosibl blaenoriaethu a delio gyda'r achosion mwyaf fel y bydd adnoddau ar gael. Mae hwn wedi bod yn enghraifft wych o waith partneriaeth rhwng Llywodraeth Cymru, awdurdodau lleol a chynrychiolwyr datblygwyr tai i fynd i'r afael â materion hir-sefydlog ac rwy'n cefnogi'r argymhellion yn llwyr ac yn diolch i'r grŵp am ei waith.

Y Cyng. Andrew Morgan, CLILC, Siarad ar ran yr Amgylchedd a'r Economi

Roedd Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr yn falch o gyfrannu at y darn o waith pwysig hwn i gynrychioli barn cwmnïau adeiladu tai maint canolig a bach. Roedd yna gonsensws ymhlith rhanddeiliaid yn fuan er bod yr heriau yn gymhleth a sylweddol, mae hwn yn fater sy'n werth rhoi sylw iddo. Roedd hefyd yn amlwg bod datblygwyr yn dymuno adeiladu ffyrdd mabwysiadwy, a bod Awdurdodau Lleol eisiau mabwysiadu'r ffyrdd. Roedd nodi'r dyheadau cyffredin hyn yn gosod sylfeini da i'r tasglu ar gyfer y trafodaethau

cydweithredol a ddilynodd. Mae'n amlwg bod angen gwneud mwy o waith, ond rydym yn croesawu'r adroddiad hwn fel cam cyntaf cadarnhaol.
Ifan Glyn, Cyfarwyddwr Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr Cymru

Mae HBF yn falch o fod wedi gweithio gyda Thasglu Ffyrdd Heb eu Mabwysiadu Llywodraeth Cymru i edrych ar y mater ffyrdd heb eu mabwysiadu ac yn arbennig y rhai ar ddatblygiadau tai newydd. Byddai'n llawer gwell gan ddatblygwyr tai bod ffyrdd ar ddatblygiadau tai newydd yn cael eu mabwysiadu, gan fod hyn yn osgoi'r angen ar gyfer darpariaeth cynnal a chadw amgen. Mae ymchwil y grŵp yn nodi nad yw'r system bresennol yn gweithio ac yn anffodus o ganlyniad rydym yn gweld oedi cynyddol yn yr amser a gymerir i fabwysiadu ffordd a'r rhain ddim yn cael eu mabwysiadu. Rydym yn gobeithio y bydd y Gweinidog yn cefnogi argymhellion yr adroddiad ac yn parhau i weithio gyda HBF a budd-ddeiliaid allweddol eraill i sicrhau eu bod yn cael eu gweithredu. Mae HBF yn cynrychioli adeiladwyr o bob maint sydd rhyngddynt yn adeiladu tua 80% o'r holl dai yn y DU.

Mark Harris, Ymgynghorydd Cynllunio a Pholisi Cymru, Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi Cymru



2. Crynodeb gweithredol

Cafodd Tasglu ei sefydlu ar gais Ken Skates, Gweinidog yr Economi a Thrafnidiaeth i ymchwilio i Ffyrdd heb eu Mabwysiadu yng Nghymru, i sefydlu natur a maint y materion, a gweld beth y gellir ei wneud i ddod â ffyrdd o'r fath i safon mabwysiadu cyson a rheoli'r sefyllfa'n well.

Mae canlyniadau'r ymchwiliad fel a ganlyn:

- Ychydig o wybodaeth ddibynadwy, wedi'i rheoli sydd ar gael ar hyn o bryd ac felly mae'n anodd mesur maint y Ffyrdd heb eu Mabwysiadu a chost adferiad;
- Mae angen buddsoddi i ddatblygu cronfa ddata i ddarparu gwybodaeth gyson a chadarn ar Ffyrdd heb eu Mabwysiadu fyddai'n galluogi i ddarlun mwy cywir gael ei greu a deall cost adferiad;
- Mae Ffyrdd heb eu Mabwysiadu yn dod o fewn chwe chategori yn gyffredinol (mae'r rhain wedi eu rhestru ar Dudalen 9 o'r adroddiad hwn);
- Mae ffyrdd ystâd dai heb eu mabwysiadu y math o Ffordd sydd heb ei Mabwysiadu y cyfeiriwyd ati fwyaf yn rhifog gan ymatebwyr i'r ymgynghoriad (sefyllfaoedd hanesyddol ac adeiladau newydd);
- Mae nifer o gamau wedi eu nodi a fyddai'n gallu atal y broblem rhag mynd yn waeth dros amser. Yn seiliedig ar y rhain, mae siart llif wedi ei datblygu sy'n nodi'r sail ar gyfer canllaw arferion da yn y dyfodol ar gyfer eu defnyddio gan Awdurdodau Prifffordd Lleol a datblygwyr tai. Drwy ei ddefnyddio'n gyson, gall hyn helpu i leihau'r ffyrdd ystâd tai newydd nad ydynt yn cael eu mabwysiadu. Byddai hyn yn galluogi i ymdrechion ganolbwyntio ar ddelio gyda'r ôl-groniad o Ffyrdd heb eu Mabwysiadu, a sut i leihau hyn mewn ffordd a flaenoriaethir dros amser, yn ddarostyngedig i argaeledd adnoddau;
- Nodwyd yr angen am ddull safonau cyffredin i fynd gyda'r canllaw arferion da.

Yn dilyn canfyddiadau'r Tasglu, gwneir yr argymhellion canlynol:

- Bod gwaith yn datblygu i sefydlu cronfa ddata i ddarparu cofnod cynhwysfawr o holl ffyrdd heb eu mabwysiadu yng Nghymru;
- Bod y gronfa ddata yn cael ei defnyddio i ddarparu amcangyfrif cost ar gyfer gwella ffyrdd heb eu mabwysiadu i safonau mabwysiadu rhesymol;
- Bod y gronfa ddata yn cael ei rheoli a'i chynnal gyda chymorth awdurdodau lleol;¹
- Bod cyllideb yn cael ei sefydlu ar gyfer y *gronfa ddata*;

¹ Mae a.53 Deddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991, a'r Rheoliadau Gwaith Stryd (Cofrestrau, Hysbysiadau, Cyfarwyddiadau a Dynodiadau (Cymru)(Rhif 2) 2008 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau prifffyrdd lleol gynnwys mewn cofrestr gwaith stryd "bob stryd sy'n brifffordd gynaliadwy" a "phob stryd, y mae'r awdurdod prifffordd lleol yn ymwybodol, sy'n brifffordd ond nad yw'n awdurdod stryd." Fodd bynnag, ni fwriedir i'r gronfa ddata ddod o fewn cyfundrefn statudol a.53 ac y bydd y gronfa ddata yn cael ei hybu'n annibynnol fel system arfer orau.

- Bod Awdurdodau Lleol ac adeiladwyr tai yn datblygu canllaw arferion da i leihau'r siawns yn sylweddol o unrhyw ffyrdd ystâd tai newydd mewn cyflwr heb eu mabwysiadu;
- Bod Awdurdodau Lleol a'r ffederasiynau adeiladu tai yn cofrestru ar gyfer y canllaw arferion da a awgrymwyd;
- Bod gweithgor yn cael ei sefydlu i ddatblygu set o safonau cyffredin dylunio ac adeiladu priffyrdd i'w defnyddio gan Awdurdodau Lleol a datblygwyr tai ar gyfer ffyrdd mabwysiadwy.

3. Cyflwyniad

Cefndir

Cynhaliwyd Trafodaeth gan Aelodau Cynulliad Cymru yn y Cyfarfod Llawn ar 14 Chwefror 2018 ar y materion yn ymwneud â ffyrdd heb eu mabwysiadu.

Dyma'r prif faterion a godwyd:

- Cyflwr gwael y ffyrdd a'u haddasrwydd ar gyfer cerbydau'r gwasanaethau brys;
- Diffyg ymrwymiad gan awdurdodau lleol wrth geisio dod â'r ffyrdd hyn i gyrraedd safon y gellir eu mabwysiadu a chymryd cyfrifoldeb am eu cynnal a'u cadw;
- Pa mor anodd yw mesur graddfa'r broblem drwy Gymru gyfan;
- Datblygwyr yn peidio cyflwyno ffyrdd i'w mabwysiadu neu'n eu diddymu eu hunain;
- Trigolion yn gorfod trefnu i gynnal a chadw eu ffyrdd;
- Dim digon o daliadau cadw i ddod â'r ffyrdd i fyny i'r safonau mabwysiadu gofynnol;
- A oes yna achos dros newid y ddeddfwriaeth i sicrhau bod ffyrdd yn cael eu mabwysiadu;
- A oes yna le i ystyried ffyrdd arloesol o ariannu'r gwelliannau sydd eu hangen i ddod â ffyrdd i fyny i safon eu mabwysiadu;
- Gallu deiliaid tai i dalu i ddod â'r ffordd i fyny i safon ei mabwysiadu;
- Diffyg tryloywder mewn rhai achosion mewn perthynas â lesddaliadau a chwmnïau rheoli;
- Diffyg diddordeb gan landlordiaid prynu-i-osod mewn cyfrannu tuag at ddod â'r ffyrdd i fyny i safon eu mabwysiadu;
- Yr amser y mae datblygwyr yn ei gymryd i ddod â'r ffordd i fyny i safon ei mabwysiadu;
- Gwendidau yn y prosesau prynu tŷ a chaniatâd cynllunio;

O ganlyniad i hyn, roedd y Gweinidog Economi a Thrafnidiaeth wedi ymrwymo i:

- Ofyn i swyddogion geisio cynnal trafodaethau gyda Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ar ddatblygu Tasglu i ymchwilio i'r broblem sy'n gysylltiedig â ffyrdd heb eu mabwysiadu;
- Gweithio gyda phartneriaid allweddol i adolygu'r sefyllfa bresennol a datblygu argymhellion o ran sut y gellir mynd i'r afael â'r rhain a'u hosgoi yn y dyfodol;
- Derbyn adroddiad gan y Tasglu yn y Gwanwyn 2019 gyda chanfyddiadau ac argymhellion cychwynnol.

Y cyd-destun cyfreithiol

Mae 'ffordd sydd heb ei mabwysiadu' yn ffordd na chynhelir ar draul y cyhoedd; yn hytrach bydd y sawl heblaw'r Awdurdod Prifffyrdd yn gyfrifol am gynnal y ffordd. Gall ffordd sydd heb ei mabwysiadu fod yn briffordd, a pha un a yw yn dibynnu i raddau helaeth ar pa un a yw'n diwallu'r diffiniad cyfreithiol o 'briffordd' (y diffiniad ddim yn cynnwys cyfrifoldeb cynnal a chadw). Os bydd ffordd sydd heb ei mabwysiadu yn cael ei hystyried yn briffordd yna bydd gan y cyhoedd yr hawl i'w defnyddio a bydd gan yr Awdurdod Prifffyrdd ddyletswydd i'w chadw'n rhydd rhag rhwystr, ond ni fydd y ddyletswydd honno yn ymestyn i ddod â'r ffordd i safonau presennol a'i chynnal fel yn yr achos gyda ffyrdd wedi eu mabwysiadu. Os nad yw ffordd sydd heb ei mabwysiadu yn briffordd yna bydd yr hawl i'w defnyddio yn dibynnu ar y telerau a osodwyd i'w defnyddio gan y tirfeddianwr, a gall yr hawl mynediad fod yn gyfyngedig i'r perchennog tŷ a defnyddwyr ac unigolion a wahoddir ganddyn nhw.

Mae yna sawl rheswm pam na fydd ffordd yn cael ei mabwysiadu gan yr Awdurdod Prifffyrdd. Er enghraifft, efallai nad oedd y ffordd wedi'i hadeiladu i safonau mabwysiadwy gan y datblygwr neu efallai mai bwriad y datblygwr yw ei chynnal fel ffordd breifat (e.e. cymuned adwyog yn gwasanaethu nifer fechan o eiddo yn unig). Lle mae yna fwriad bwriadol i gadw'r ffordd yn breifat yna cyn belled â bod yna ddigon o drefniadau cyfreithiol preifat rhwng y tirfeddianwyr i rannu cyfrifoldebau cynnal a chadw, yna mae'n bosibl na fydd statws y ffordd fel ffordd heb ei mabwysiadu yn achosi unrhyw bryder.

Fodd bynnag, mae anawsterau'n codi os nad yw'r ffordd yn cael ei hadeiladu i safon mabwysiadwy a'r ffordd sydd heb ei mabwysiadu yn ffordd drwodd sy'n gwasanaethu nifer o anheddau. Gall y mathau hyn o ffyrdd heb eu mabwysiadu fod yn anaddas ar gyfer cerbydau sbwriel a cherbydau'r gwasanaethau brys, heb eu hwynebu'n iawn, heb ddraeniau a heb eu goleuo, heb drefniadau cynnal a chadw preifat, gallant fynd yn adfail dros amser. Er y gall yr awdurdod lleol gamu i mewn ar unrhyw adeg i ymgymryd â gwaith stryd preifat ar gyfer safon mabwysiadwy yn unol â'r Cod Gwaith Stryd Preifat, mae'r broses yn un hynod dechnegol ac mae'n bosibl na fydd yn angenrheidiol yn arwain at y ffordd yn cael ei 'mabwysiadu'. Yn ogystal, os nad yw'r awdurdod lleol wedi cael sicrwydd ar gyfer yr angen i ymgymryd â gwaith stryd preifat yn y dyfodol gan y datblygwr drwy Hysbysiad Cod Taliad Ymlaen Llaw, yna efallai y bydd yr awdurdod lleol angen adennill ei gostau i ymgymryd â'r gwaith gan dalwynebwyr drwy gynllun gwaith Stryd Preifat, sy'n broses o bosibl yn amhoblogaidd a chymhleth.

O bell ffordd y llwybr mwyaf cyffredin i'w fabwysiadu'r dyddiau hyn yw drwy gytundeb o dan Adran 38 Deddf Prifffyrdd 1980. Mae'r cytundebau hyn yn nodweddiadol yn cynnwys darpariaeth sy'n ymwneud ag: adeiladu'r ffordd; ymroddiad y ffordd gan y tirfeddianwr; hawliau camu i mewn ar gyfer yr awdurdod lleol os yw'r datblygwr yn diffygtalu'r cytundeb, a rhwymedigaethau ar yr awdurdod prifffyrdd i fabwysiadu unwaith y bydd y ffordd wedi'i hadeiladu i safon priodol ac wedi'i chynnal felly am gyfnod o ddeuddeg mis.

Efallai y bydd y cytundeb angen bond neu ddiogelwch ar gyfer y rhwymedigaethau hefyd. Fodd bynnag, y pwynt am gytundebau adran 38 yw eu bod yn wirfoddol ac angen cydweithrediad gan y tirlfeddiannwr, datblygwr a'r awdurdod priffyrdd. Os bydd trafodaethau yn torri lawr a chytundeb adran 38 heb ei gwblhau, yna mae yna risg na fydd y ffordd yn cyrraedd safonau mabwysiadwy ac efallai y bydd yr awdurdod lleol angen dibynnu ar ei bwerau gwaith stryd preifat i wneud y ffordd yn ddiweddarach. Bydd awdurdodau lleol bron yn sicr yn manteisio ar gyflwyno Hysbysiad Cod Taliad Ymlaen Llaw i'r datblygwr o fewn chwech wythnos o ganiatâd rheoli adeiladu i sicrhau'r diogelwch angenrheidiol i ymgymryd â gwaith stryd preifat yn y dyfodol, ond nid yw'n arfer a ddefnyddir yn gyson ar draws Cymru. Hyd yn oed os bydd cytundeb adran 38 wedi'i gwblhau, efallai na fydd gorfodi'r bond neu ddiogelwch os bydd y datblygwr yn diffyg dalu yn rhwydd chwaith.

Mae mwy o wybodaeth ar y sefyllfa gyfreithiol, a'r gwahanol lwybrau ar gyfer mabwysiadu wedi eu cynnwys yn Atodiad 1.

Sefydlu'r Tasglu

Yn dilyn ymrwymiad Ysgrifennydd y Cabinet, sefydlwyd tasglu yn Awst 2018 gyda chynrychiolaeth o Lywodraeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Awdurdodau Lleol, Ffederasiwn Adeiladwyr Tai a Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr.

Cytunwyd ar y Cylch Gorchwyl oedd yn rhoi cyfeiriad o ran allbynnau ac amserlenni disgwylledig (gweler Atodiad 2).

Cytunwyd ar Strwythur Llywodraethu hefyd yn cadarnhau cyfrifoldebau ac atebolrwydd (gweler Atodiad 3).

Cafodd gwaith y Tasglu ei gefnogi gan ddau swyddog rhan amser a gyflogir gan Lywodraeth Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru am barhad y prosiect. Cafodd Cyfreithwyr Geldards LLP hefyd eu comisiynu i ddarparu cyngor cyfreithiol a chyd-destun.

Sefydlwyd yn gynharach bod gwaith y Tasglu yn ddeublyg:

- Yn gyntaf, roedd angen sefydlu'r mathau o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu, y materion oedd wedi codi o ganlyniad i'r mathau o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu ac yn bwysicach oll, beth oedd maint y 'broblem' e.e. beth oedd hyd y ffyrdd heb eu mabwysiadu, beth oedd costau cael y ffyrdd i fyny i safonau rhesymol a mabwysiadwy;
- Yn ail, beth y gellir ei wneud i osgoi problemau pellach rhag cael eu creu e.e. beth gellir ei wneud i sicrhau bod yr holl ffyrdd newydd wedi eu hadeiladu i safonau mabwysiadwy ac wedyn eu mabwysiadu. (Nid yw hyn yn cynnwys datblygiadau fyddai'n 'breifat' fel cymunedau adwyog, lle nad oes yna fynediad i'r cyhoedd neu 'fudd' i'r cyhoedd).

4. Proses ymgynghori

Mae ymchwil cychwynnol wedi dangos mai ychydig iawn o wybodaeth oedd ar gael a dim data ystyrlon o ran Ffyrdd sydd heb eu Mabwysiadu yng Nghymru (yr unig 'wybodaeth' sy'n ymddangos fel pe bai'n bodoli yw ffigwr 1972 sy'n dangos 4000 o filltiroedd o Ffyrdd heb eu Mabwysiadu ar draws y DU cyfan). Cytunwyd felly, mai'r dasg gychwynnol fyddai cynnal ymchwil sylfaenol drwy ymarfer ymgynghori gyda budd-ddeiliaid allweddol, i weld pa wybodaeth oedd ganddynt ar:

- natur y broblem a'r mathau o ffyrdd heb eu mabwysiadu,
- y materion a'r problemau sy'n codi o ganlyniad i ffyrdd heb eu mabwysiadu,
- maint Ffyrdd Heb eu Mabwysiadu.

Roedd trafodaethau Tasglu cyn-ymgynghori yn nodi 6 chategori o Ffyrdd heb eu mabwysiadu:

- ffyrdd ystâd tai heb eu mabwysiadu.
- ffyrdd bach nad ydynt yn gwasanaethu aelwydydd yn benodol,
- lonydd cefn trefol heb eu mabwysiadu,
- ffyrdd ystâd a reolir yn breifat sydd heb eu mabwysiadu,
- safleoedd diwydiannol / datblygu busnes sydd heb eu mabwysiadu,
- datblygiadau sialet blaenorol heb eu mabwysiadu.

Mae'r Fframwaith Ymgynghori wedi'i lunio gan Data Cymru ac yn cael ei gynnal ar system Data Cymru, tra bod y dadansoddiad a chyflwyniad yr allbynnau yn waith y Tasglu.

Mae'r dogfennau ymgynghori yn ymddangos yn Atodiadau 4a, 4b a 4c gyda rhestr o ymgynghorai yn ymddangos yn Atodiad 5. Roedd yr ymgynghoriad rhwng diwedd Medi a dechrau Tachwedd 2018.

Fel rhan o'r ymgynghoriad, gofynnwyd i fudd-ddeiliaid os oedd y categorïau hyn yn cynnwys sefyllfaoedd ffyrdd heb eu mabwysiadu sy'n bodoli yn eu hardaloedd neu lle mae yna fathau eraill o ffyrdd heb eu mabwysiadu sydd angen eu nodi.

Gofynnwyd i fudd-ddeiliaid gadarnhau'r materion a'r problemau oedd yn codi o'r Ffyrdd heb eu Mabwysiadu.

Elfen arall o'r ymgynghoriad oedd ymdrech i fesur y nifer o ffyrdd heb eu mabwysiadu yng Nghymru a nodi unrhyw ddata ystyrlon a defnyddiol sy'n bodoli. Cydnabuwyd ar hyn o bryd nad oes yna unffurf na dull casglu a chofnodi data. Yn wir, mae llawer o Awdurdodau Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod ond yn cynnal cofnodion priffyrdd a fabwysiadwyd ac nad oes unrhyw ddyletswydd arnynt nac unrhyw gorff arall i gadw cofnodion ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu. Fodd bynnag, mae GeoPlace yn darparu nifer o wasanaethau data priffyrdd i sefydliadau sy'n darparu neu'n defnyddio Gazateer Stryd Cenedlaethol, neu gronfeydd data stryd arall. Roedd hwn yn cynnwys rhywfaint o wybodaeth am ffyrdd heb eu mabwysiadu sydd â'r potensial i ddarparu sail ar gyfer cronfa ddata gynhwysfawr yn y dyfodol os datblygir yn gywir.

Tra bod llawer o sefydliadau wedi gweld y dogfennau ymgynghori, derbyniwyd llai o ymatebion nag y rhagwelwyd gydag ychydig o wybodaeth benodol wedi'i darparu; arweiniodd at y Tasglu'n credu bod yna lawer o flaenoriaethau sy'n pwysu a chystadleuol sy'n rhaid i sefydliadau sector cyhoeddus ddelio â nhw. Mae'n anodd iddynt drin ffyrdd heb eu mabwysiadu fel blaenoriaeth uchel yn yr amgylchedd presennol, er yn amlwg bod ffyrdd heb eu mabwysiadu yn creu llawer o broblemau lleol, yn arbennig i rai trigolion.

Gellir crynhoi prif allbynnau proses ymgynghori fel a ganlyn:

- Roedd y prif fathau o ffyrdd sydd heb ei mabwysiadu gan y Tasglu wedi eu cymeradwyo'n bennaf gan ymatebwyr heb unrhyw fath sylweddol arall o ffordd sydd heb ei mabwysiadu yn cael ei nodi;
- O ran nifer, roedd y math o ffordd sydd heb ei mabwysiadu y cyfeiriwyd ati fwyaf yn 'ffyrdd ystâd tai heb eu mabwysiadu' oedd wedi eu gadael heb eu cwblhau neu ddim yn cael eu mabwysiadu gan Awdurdodau Priffyrdd ar hyn o bryd am amrywiaeth o resymau;
- Y prif broblemau'n codi o ffyrdd heb eu mabwysiadu, yn nhrefn y pryder mwyaf, oedd fel a ganlyn:
 - casgliadau sbwriel (gan gynnwys tipio anghyfreithlon, fermin, materion casglu biniau);
 - cynnal a chadw (gan gynnwys tyllau yn y ffordd, goleuadau, draenio a chynnal a chadw yn y gaeaf);
 - materion iechyd a diogelwch a materion sy'n effeithio ar drigolion diamddiffyn;
 - Amser ac arian y Cyngor a dreulir ar ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu;
 - cost ffioedd rheoli, yn enwedig ar gyfer tai fforddiadwy, sy'n aml yn eu gwneud yn anfforddiadwy;
 - mynediad i gerbydau gwasanaeth ac argyfwng.
- Derbyniwyd data ystyrlon annigonol neu wybodaeth fesurrol yn ei gwneud yn anodd cyfrif gwir faint materion ledled Cymru. Fodd bynnag, derbyniwyd rhywfaint o wybodaeth ddefnyddiol o ran amcangyfrif costau ar gyfer gwneud Ffyrdd sydd Heb eu Mabwysiadu yn safonau mabwysiadwy.
- Roedd yn amlwg fod Awdurdodau Lleol ond yn cadw cofnodion ar gyfer ffyrdd a fabwysiadwy (gan fod hyn yn gyfrifoldeb cyfreithiol) ac felly nid oedd ganddynt unrhyw reoliadau presennol i reoli Ffyrdd heb eu Mabwysiadu.

Mae eglurhad pellach o'r allbynnau wedi eu rhestru yn Atodiad 6.

Yn benodol, o ran pam nad yw rhai ffyrdd ystâd newydd wedi eu mabwysiadu, roedd yna gyfle i sefydliadau roi sylwadau ar pam bod hyn yn digwydd; yn anffodus, ni dderbyniwyd unrhyw ymatebion ystyrlon. Fodd bynnag, roedd y Tasglu yn cynnwys datblygwr a chynrychiolwyr Awdurdod Lleol gyda phrofiad o'r materion hyn a nodwyd y ffactorau canlynol fel meysydd yn achosi problemau posibl:

- Anghysondeb camau gan Awdurdodau Lleol gan gynnwys dulliau gwahanol amcangyfrif cost ar gyfer bondiau a chyfrif swm cyfnewid;
- Rhai datblygwyr ddim eisiau cael eu clymu gan drefniadau A.38 a rhai yn ceisio osgoi talu a gwasanaethu trefniadau bond (pa mor bynnag realistig a rhesymol y bydd swm y bond yn ymddangos);
- Oedi ar ran Awdurdodau Lleol yn prosesu a chymeradwyo trefniadau Adran 38 o ganlyniad i faterion capasiti ac adnoddau;
- Ffyrdd ystâd newydd a reolir yn breifat o bosibl yn rhatach yn y tymor byr i ddatblygwyr;
- Diffyg cadarnrwydd mewn rhai prosesau trawsgludo.

5. Canfyddiadau

Drwy ystyried meddwl y Tasglu ar y dechrau (e.e. cipio data a hybu mesurau i osgoi problemau pellach rhag cael eu creu); yr allbynnau ymgynghori i ail-gadarnhau'r cyfeiriad a ganfyddir.

Yn gyntaf, o ystyried nad oes yna gofnod cynhwysfawr o ffyrdd heb eu mabwysiadu, nid oedd yn bosibl casglu'r data gofynnol o'r ymarfer ymgynghori i ganiatáu amcangyfrif ystyrlon o hyd ffyrdd heb eu mabwysiadu a chost tebygol adferiad. Yn yr un modd, mae angen mwy o waith yn y maes hwn, gyda dull cronfa ddata mwy strwythuredig yn cael ei ddefnyddio i asesu graddfa ffyrdd heb eu mabwysiadu.

Deellir bod gwaith y cwmnïau gwasanaeth yn cael ei gofnodi ar system sy'n seiliedig ar GIS sy'n nodi os yw ffyrdd penodol wedi eu mabwysiadu ai peidio; er nad yw'n gyflawn, mae yna ffynhonnell data perthnasol posibl yma a allai gyfrannu at asesiad ystyrlon o faint o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu yng Nghymru. I'r perwyl hwn, gellir ymgymryd â mwy o waith gyda sefydliadau rheolaeth cronfeydd data ac Awdurdodau Priffyrdd i weld sut y gellir defnyddio hwn ac elfennau posibl eraill. Rhagwelir y bydd hyn yn arwain at well gwybodaeth a gwell syniad o gost adferiad ar draws Cymru. Fodd bynnag bydd hyn yn waith pellach y tu hwnt i sgôp yr adroddiad hwn.

Yn ail, o ran atal mwy o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu yn cael eu creu, roedd yn amlwg bod deddfwriaeth a phrosesau yn bodoli os defnyddir yn gywir y gall gynorthwyo i atal problemau rhag codi; roedd rhai Awdurdodau Lleol yn fwy rhagweithiol o ran eu defnydd o becynnau o'r fath. Yn ogystal, efallai nad yw rhai adeiladwyr/datblygwyr tai yn gwbl ymwybodol o broses dda. Felly, penderfynwyd o ganlyniad gan y Tasglu i lunio Canllaw Model Mabwysiadu Ffordd at ddefnydd Awdurdodau Lleol a datblygwyr tai a fyddai, os byddai'n cael ei fabwysiadu gan bawb, yn lleihau'r siawns o unrhyw ffyrdd ystâd tai newydd ar ystâd heb eu mabwysiadu. Felly mae Canllaw Model Mabwysiadu Ffordd drafft (Atodiad 7) wedi'i ddatblygu a'i brofi gyda rhanddeiliaid allweddol; ymddengys bod yna gefnogaeth dda ar gyfer model o'r fath fel y cadarnhawyd gan gynrychiolwyr Awdurdodau Lleol a'r sector adeiladu mewn sesiwn gweithdy yn ddiweddar.

Yn drydydd, tra'n cymeradwyo dull Canllaw Model Mabwysiadu Ffordd, ymddengys yn y Gweithdy mai cam cadarnhaol arall fyddai datblygu set o safonau cyffredin dylunio ac adeiladu priffyrdd ar gyfer mabwysiadu ffyrdd; ar hyn o bryd mae yna anghysondebau o ran y safonau sy'n ofynnol gan Awdurdodau priffordd, a'r sawl a gynigir gan adeiladwyr tai. Ymddengys y byddai eglurder a chysondeb yma yn gadarnhaol ac yn cael ei groesawu'n gyffredinol a byddai hyn yn eistedd yn dda ochr yn ochr ag unrhyw Ganllaw Model Mabwysiadu Ffordd.

6. Argymhellion

- Bod gwaith yn datblygu i sefydlu CRONFA DDATA i ddarparu cofnod cynhwysfawr o holl ffyrdd heb eu mabwysiadu yng Nghymru;
- Bod y gronfa ddata yn cael ei defnyddio i ddarparu amcangyfrif cost ar gyfer gwella ffyrdd heb eu mabwysiadu i safonau mabwysiadu rhesymol;
- Bod y gronfa ddata yn cael ei rheoli a'i chynnal gyda chymorth awdurdodau lleol;²
- Bod cyllideb yn cael ei sefydlu ar gyfer y gronfa ddata;
- Bod Awdurdodau Lleol ac adeiladwyr tai yn datblygu CANLLAW ARFERION DA i leihau'r siawns yn sylweddol o unrhyw ffyrdd ystâd tai newydd mewn cyflwr heb eu mabwysiadu;
- Bod Awdurdodau Lleol a'r ffederasiynau adeiladu tai yn cofrestru ar gyfer y canllaw arferion da a awgrymwyd;
- Bod gweithgor yn cael ei sefydlu i ddatblygu set o SAFONAU CYFFREDIN dylunio ac adeiladu priffyrdd i'w defnyddio gan Awdurdodau Lleol a datblygwyr tai ar gyfer ffyrdd mabwysiadwy.

² Mae a.53 Deddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991, a'r Rheoliadau Gwaith Stryd (Cofrestrau, Hysbysiadau, Cyfarwyddiadau a Dynodiadau (Cymru)(Rhif 2) 2008 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau priffyrdd lleol gynnwys mewn cofrestr gwaith stryd "bob stryd sy'n briffordd gynaliadwy" a "phob stryd, y mae'r awdurdod priffordd lleol yn ymwybodol, sy'n briffordd ond nad yw'n awdurdod stryd." Fodd bynnag, ni fwriedir i'r gronfa ddata ddod o fewn cyfundrefn statudol a.53 ac y bydd y gronfa ddata yn cael ei hybu'n annibynnol fel system arfer orau.

Rhestr o atodiadau

1. Cyd-destun cyfreithiol
2. Cylch Gorchwyl y Tasglu
3. Strwythur Llywodraethu
4. Dogfennau Ymgynghori
5. Rhestr o'r Ymgynghoreion
6. Canlyniadau'r Ymgynghoriad
7. Map Proses Arferion Da ar gyfer Awdurdodau Priffyrdd a Datblygwyr Tai

Atodiad 1

Y Cyd-destun Cyfreithiol

Beth yw priffyrdd?

Mae'r gyfraith yn ystyried priffyrdd yn llwybr wedi'i ddiffinio y mae gan y cyhoedd yn gyffredinol hawl i deithio ar ei hyd mor aml ag maent yn dymuno a heb rwystr a heb orfod talu.

Mae rhyddid y cyhoedd i deithio ar ei hyd yn rhan greiddiol o ddiffiniad "priffordd" ac mae'r mater a yw priffordd yn un i'w chynnal o'r pwr cyhoeddus ai peidio'n ystyriaeth sydd ar wahân i'w statws fel priffordd. Pan fydd priffordd wedi'i hadeiladu, bydd wastad yn parhau fel priffordd tan mae'n cael ei chau drwy un o'r gweithdrefnau statudol, ³ neu tan mae'n diflannu'n gorfforol yn hynny o beth ei bod yn cael ei dinistrio drwy erydiad, er enghraifft. Nid yw priffordd yn diflannu os yw'n mynd dan orchudd o lystyfiant yn unig drwy ddiffyg defnydd.

Er ei bod yn rhaid i briffordd fod ar agor i holl aelodau'r cyhoedd, gall yr hawl i ddefnyddio'r briffordd, er hynny, fod yn gyfyngedig i fath penodol o ddefnyddiwr; er enghraifft, gall llwybrau cerdded, llwybrau march a ffyrdd cerbydau i gyd fod yn fathau o "briffordd", ond bod yr hawl dramwy gyhoeddus ar gyfer cerddwyr, marchogwyr a cherbydau yn unig, yn eu trefn. ⁴

A yw ffyrdd a strydoedd yn "briffyrdd"?

Gall ffordd y mae gan y cyhoedd fynediad arni gael ei hystyried yn fath o "briffordd", ⁵ ond nid yw pob ffordd yn cael ei chyfrif yn briffordd fel sy'n wir pan mae caniatâd i'r cyhoedd ddefnyddio'r ffordd ac y gall y caniatâd hwnnw gael ei ddiddymu, yn hytrach na'i fod yn hawl.

Yn yr un modd, gall stryd hefyd fod yn briffordd, ond os nad yw'n cyd-fynd â nodweddion hanfodol priffordd, efallai nad yw'n un.

Yn anffodus, nid yw statud yn nodi diffiniad clir o nodweddion corfforol allweddol strydoedd; yn hytrach, mae Deddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991 yn datgan mai'r canlynol yw stryd: ⁶

"y canlynol, yn rhannol neu'n llawn, heb ystyried a yw'n ffordd drwodd, (a) unrhyw briffordd, ffordd, lôn, troedffordd, stryd gefn neu rodfa; (b) unrhyw sgwâr neu gwrth; ac

³ Mae rheol y gyfraith gyffredin "priffordd am oes" yn deillio o *Dawes Hawkins [1860] 141 E.R. 1399* ac *Eyre v New Forest Highway Board [1892] 56 JP 517*.

⁴ Bydd yr hawl fwyaf fel arfer yn cynnwys yr hawl lai – er enghraifft, gall llwybr march gael ei ddefnyddio gan rai sy'n marchogaeth ceffylau yn ogystal â cherddwyr. Ar gyfer diffiniadau llwybr cerdded, llwybr march a ffordd gerbydau, ewch i adran 66 Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 ac adran 329 Deddf Priffyrdd 1980.

⁵ Mae adran 142 Deddf Traffig Ffyrdd 1984 yn diffinio ffordd at ddibenion deddfu traffig ffyrdd fel unrhyw briffordd neu ffordd arall y mae gan y cyhoedd fynediad arni ac mae'n cynnwys pontydd y mae'r ffordd yn mynd drostynt.

⁶ Adran 48 Deddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991

(c) unrhyw dir sydd wedi'i osod fel llwybr p'un a yw am y cyfnod yn cael ei ffurfio fel llwybr ai peidio"

Mae'r llysoedd wedi tueddu i dderbyn bod y gair "stryd" yn golygu'r ystyr arferol fel mae'n cael ei ddeall yn gyffredinol, er bod rhywfaint o ddadlau wedi bod yn y gorffennol y dylai tai fod bob ochr i'r llwybr sydd dan sylw er mwyn ei gyfrif yn stryd.⁷ Mae hi werth nodi bod diffiniad statudol stryd yn Neddf 1991 yn eithaf eang, a'i fod yn cynnwys ffyrdd a phriffyrdd (neu ran ohonynt).

Mae darpariaethau hefyd yn Neddf Priffyrdd 1980 sy'n benodol berthnasol i "strydoedd preifat". Strydoedd yw'r rhain nad ydynt yn briffyrdd sy'n cael eu cynnal a'u cadw o'r pwrs cyhoeddus,⁸ ac mae Rhan XI Deddf Priffyrdd 1980 yn caniatáu i awdurdodau unedol Cymru addasu'r stryd i safon lle gellir ei mabwysiadu ac un ai adennill y costau o wneud hynny gan berchnogion yr eiddo sy'n wynebu'r stryd honno yn unol â'r Cod Gwaith Stryd Preifat a/neu o arian a delir ymlaen llaw gan ddatblygwr yn unol â'r Cod Taliadau Ymlaen Llaw (gweler rhagor o wybodaeth am y Codau hyn isod).

Gall awdurdod lleol ei hun benderfynu addasu stryd breifat sy'n bod eisoes ar unrhyw adeg,⁹ neu, dan amgylchiadau penodol, os yw'r perchnogion tai sydd ar y stryd yn ei annog.¹⁰

Sut mae priffyrdd yn cael eu creu a'u mabwysiadu?

Gall priffyrdd gael eu creu o dan y gyfraith gyffredin, neu'n unol â Deddf Priffyrdd 1980.

I greu priffordd o dan y gyfraith gyffredin, rhaid i berchennog y rhydd-ddaliad neilltuo, un ai'n ffurfiol neu drwy gasgliad, hawl dramwy gyhoeddus ar draws eu tir ac mae'n rhaid i'r cyhoedd dderbyn yr hawl dramwy honno. Mae enghraifft o hyn i'w gweld yn adran 31(1) Deddf Priffyrdd 1980 sy'n dweud bod tir yn cael ei gyfrif fel tir wedi'i neilltuo os oes ugain mlynedd o ddefnydd diamhariad (h.y. presgripsiwn).

Fodd bynnag, y dyddiau hyn, mae creu priffordd drwy statud yn llawer mwy cyffredin ac mae amryw bwerau yn Neddf Priffyrdd 1980 y gellir dibynnu arnynt.

Pan mai'r awdurdod ei hun sy'n adeiladu'r ffordd, gall wneud hynny yn unol ag Adran 24 Deddf Priffyrdd 1980 ac mae'r pwerau hyn yn cael eu hategu gan bwerau caffael tir a phwerau i addasu ffyrdd sy'n bod eisoes a myndfeydd preifat er mwyn gallu creu'r briffordd newydd (h.y. gorchmynion ffyrdd ymyl). Mae hefyd ddarpariaethau penodol yn Neddf Priffyrdd 1980 sy'n ymwneud â ffyrdd arbennig a chefnffyrdd.¹¹

⁷ Gweler, er enghraifft, achosion *Galloway v London Board* [1866] L.R. 1 H.L. 34, *R v Burnup* [1886] 50 J.P. 598, *Robinson v Barton-Eccles Local Board* [1883] 8 App. Cas. 798 a *Warwickshire County Council v Atherstone Common Rights Proprietors* [1964] 65 L.G.R. 439

⁸ Gweler diffiniad statudol llawn "stryd breifat" yn adran 203 Deddf Priffyrdd 1980

⁹ Gweler y Cod Gwaith Stryd Preifat yn adran 205 Deddf Priffyrdd 1980

¹⁰ Adran 229 Deddf Priffyrdd 1980

¹¹ Os yw'r briffordd am fod yn ffordd arbennig neu'n gefnffordd, bydd un ai'n rhan o gynllun dan adran 16 Deddf Priffyrdd 1980 neu'n cael ei darparu drwy orchymyn dan adrannau 10 a 18 Deddf Priffyrdd 1980

Os oes datblygwr preifat yn cynnig adeiladu ffordd yna'r arfer fodern, yn gyffredinol, yw i'r tîrfeddiannwr a'r awdurdod priffyrdd lunio cytundeb yn unol ag adran 38 Deddf Priffyrdd 1980. Fodd bynnag, un anhawster sy'n rhan annatod o gytundebau adran 38 yw bod angen i'r awdurdod priffyrdd a'r tîrfeddiannwr/datblygwr gydweithredu.

O safbwynt yr awdurdod lleol, mae risg y bydd trafodaethau'n mynd â'u pen iddynt, nad yw'r cytundeb adran 38 yn cael ei gwblhau a bod y datblygwr yn methu â newid y ffordd i fod o safon i'w mabwysiadu. Pe bai angen codi safon y ffordd i safon er mwyn gallu ei mabwysiadu yn y dyfodol, yna ni fyddai gan yr awdurdod unrhyw warant ar gyfer costau gwneud hynny ac efallai y byddai angen iddo ystyried adennill y costau gan berchnogion yr eiddo sydd ar y stryd – sy'n gallu bod yn broses hir a drud.¹² Er mwyn goresgyn y risg hon, dylai awdurdodau lleol ddefnyddio'r Cod Taliadau Ymlaen Llaw ac mae mwy am y Cod hwn isod.

Hyd yn oed os yw cytundeb adran 38 yn cael ei gwblhau, mae risg y bydd y datblygwr yn methu â chadw ato ac yn methu â sicrhau bod y ffordd o safon y gellir ei mabwysiadu. Mae'n debygol iawn y bydd y cytundeb wedi'i gwneud yn ofynnol i'r datblygwr sicrhau bond i gael ei ddefnyddio gan yr awdurdod lleol dan yr amgylchiadau hyn. Fodd bynnag, efallai na fyddai'r broses o orfodi'r bond a chomisiynu gwaith atgyweirio'n un syml na hawdd.¹³

Mae'n bwysig deall nad yw creu priffordd yn golygu ei bod yn dod yn briffordd i gael ei chynnal o'r pŵrs cyhoeddus yn awtomatig. Pan mae datblygwr yn creu ffordd, mae ei mabwysiadu'n broses ar wahân lle mae'r awdurdod priffyrdd yn derbyn cyfrifoldeb dros gynnal a chadw'r briffordd a'i hatgyweirio,¹⁴ ac mae wyneb y briffordd a digon o ddyfnder o dan yr wyneb fel sy'n ofynnol er mwyn cyflawni ei ddyletswyddau yn cael eu trosglwyddo i'r awdurdod priffyrdd.¹⁵ Tan mae'r briffordd wedi'i mabwysiadu, gall y cyfrifoldeb dros gost cynnal y ffordd sydd heb ei mabwysiadu fod ar ysgwyddau'r eiddo sy'n ei hwynebu.¹⁶

Y Cod Taliadau Ymlaen Llaw – Adrannau 219-225 Deddf Priffyrdd 1980, a Chod Gwaith Stryd Preifat – Adrannau 215-218 Deddf Priffyrdd 1980

Mae'r Cod Taliadau Ymlaen Llaw ("CTYLI") yn berthnasol i strydoedd preifat newydd sy'n cael eu hadeiladu lle mae cynnig i godi adeilad y mae angen cymeradwyaeth rheoliadau adeiladu ar ei gyfer ac a fydd yn wynebu'r stryd. Mae'r CTYLI yn nodi gweithdrefn lle mae gan yr awdurdod lleol hawl i sicrhau cyllid gan ddatblygwr er mwyn diwallu angen yn y dyfodol i addasu'r stryd breifat. O ran y cefndir, mae gan yr awdurdod lleol bwerau'n unol â'r Cod Gwaith Stryd Preifat ("CGSP") i ymgymryd â gwaith stryd preifat i addasu'r strydoedd i safon y gellir eu mabwysiadu sy'n gallu cael eu defnyddio ar unrhyw adeg, a gall adennill y costau sy'n deillio o hynny fel

¹² Gweler y Cod Gwaith Stryd Preifat yn adrannau 205 i 218 Deddf Priffyrdd 1980

¹³ Dewis arall ar wahân i fond yw blaendal arian sy'n llai ffafriol i ddatblygwyr oherwydd llif arian, er ei fod o fwy o fantais i awdurdodau lleol

¹⁴ Adran 41 Deddf Priffyrdd 1980

¹⁵ Adran 263(1) Deddf Priffyrdd 1980.

¹⁶ Sylwer bod y cyfrifoldeb dros gynnal a chadw dan yr amgylchiadau hyn yn gymhleth ac, mewn rhai achosion, efallai na fydd neb yn gyfrifol am atgyweirio priffordd

maent wedi'u rhannu gan berchnogion eiddo sydd rhwng y stryd. Y costau sy'n ofynnol gan ddatblygwr yn unol â'r CTYLI felly yw'r costau y byddai modd eu hadennill, ym marn yr awdurdod lleol, dan y CGSP pe bai'n dod â'r stryd i safon lle gellid ei mabwysiadu.

Mae terfynau amser caeth mewn perthynas â'r Cod Taliadau Ymlaen Llaw; nid oes gan awdurdod lleol ond cyfnod o chwe wythnos o gael cymeradwyaeth rheoliadau adeiladu ar gyfer yr adeilad sy'n wynebu'r stryd i roi hysbysiad bod angen i ddatblygwr dalu swm CTYLI neu roi sicrwydd digonol o hynny.¹⁷ Bydd yr hysbysiad yn gwahardd y datblygwr rhag ymgymryd ag unrhyw waith adeiladu tan mae'r swm CTYLI wedi'i dalu, a bydd y datblygwr yn euog o drosedd os yw'n cychwyn ar y gwaith adeiladu yn groes i'r hysbysiad.

Gall hysbysiad CTYLI fod yn broblem i ddatblygwr sy'n dymuno cadw'r ffordd yn breifat, fodd bynnag, mae'n ddull pwysig i awdurdodau priffyrdd sicrhau bod digon o sicrwydd er mwyn gallu codi safon y ffyrdd fel y gellid eu mabwysiadu yn y dyfodol heb risg y byddai pwysau ariannol. Yn ddelfrydol, os yw awdurdod yn ystyried y dylid addasu ffordd i fod o safon y gellir ei mabwysiadu, yna dylid rhoi hysbysiad CTYLI fel mater o drefn o fewn y terfynau amser statudol. Ni ddylai hynny rwystro trafodaethau ar gytundeb Adran 38 ar yr un pryd (gweler isod fanteision cytundeb Adran 38). Os cytunir ar gytundeb Adran 38 yn y cyfamser, dylid ad-dalu arian CTYLI a chanslo'r hysbysiad.¹⁸

Pe bai hysbysiad CTYLI yn cael ei roi ac nad oes cytundeb Adran 38 yn cael ei gwblhau ac nad yw'r ffordd yn cael ei haddasu i safon y gellir ei mabwysiadu, fe all yr awdurdod geisio dibynnu ar ei bwerau yn unol â'r Cod Gwaith Stryd Preifat¹⁹ i ymgymryd â gwaith i addasu'r ffordd i fod o safon y gellir ei mabwysiadu ar unrhyw adeg, a defnyddio'r swm CTYLI a geir gan y datblygwr ar gyfer costau gwneud hynny yn hytrach na gofyn i'r rhai sydd ag eiddo'n wynebu'r ffordd.²⁰ Ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau, gallai'r awdurdod ddatgan drwy hysbysiad y bydd y ffordd yn cael ei chynnal yn gyhoeddus yn unol ag Adran 228 Deddf Priffyrdd 1980.

Adran 38 Deddf Priffyrdd 1980

Dan gytundeb Adran 38, bydd tirfeddiannwr (neu asiant ar ei ran) yn cytuno i adeiladu ffordd o safon y gellir ei mabwysiadu ac sy'n foddhaol i'r awdurdod priffyrdd ac, wedi hynny, bydd y tirfeddiannwr yn neilltuo'r ffordd hon fel priffordd sy'n agored i'r cyhoedd yn gyffredinol ei defnyddio a bydd yr awdurdod priffyrdd yn derbyn hynny. Bydd wedyn, fel arfer, gyfnod cynnal a chadw am ddeuddeg mis ac yn ystod hwnnw, mae'r perchennog tir yn cytuno i gynnal a chadw'r ffordd a phan ddaw'r cyfnod i ben, cyhyd â'i bod wedi'i chynnal a'i chadw'n iawn, bydd yr awdurdod priffyrdd yn cytuno i fabwysiadu'r ffordd fel priffordd sydd i gael ei chynnal a'i chadw o'r pwrs cyhoeddus.

¹⁷ Adran 220(1) Deddf Priffyrdd 1980.

¹⁸ Adran 219(4)(d) Deddf Priffyrdd 1980.

¹⁹ Adrannau 205 i 218 Deddf Priffyrdd 1980.

²⁰ Os yw costau'r gwaith yn fwy na'r swm sydd wedi'i sicrhau, gellir adennill y swm sy'n weddill yn y modd arferol yn unol â'r Cod Gwaith Stryd Preifat

Mae gan awdurdodau priffyrdd gylch gwaith cymharol eang mewn perthynas â'r mathau o ddarpariaethau a allai gael eu cynnwys mewn cytundeb Adran 38²¹ a gallent gynnwys hawliau camu-i-mewn sy'n caniatáu i'r awdurdod priffyrdd ymgymryd â'r gwaith ffordd ei hun dan rai amgylchiadau penodol, darpariaethau sy'n ei gwneud yn ofynnol i fond gael ei dalu a/neu dalu swm gohiriedig tuag at gostau cynnal a chadw'r briffordd ar ôl ei mabwysiadu.²² Gall y darpariaethau hyn, yn amlwg, fod o fantais i awdurdod priffyrdd ond gallent fod yn gostus i dirfeddianwyr/datblygwyr gan y bydd angen talu ffi i sicrhau bond ac efallai nad yw'r datblygwr yn gymwys o safbwynt credyd i gaffael bond.

Adran 37 Deddf Priffyrdd 1980

Mae proses arall ar wahân i neilltuo a mabwysiadu i'w gweld yn Adran 37 Deddf Priffyrdd 1980. Gall tirlfeddiannwr/datblygwr sy'n dymuno neilltuo ffordd yn briffordd i gael ei chynnal a'i chadw'n gyhoeddus roi gwybod i awdurdod priffyrdd dan Adran 37 Deddf Priffyrdd 1980 o'u bwriad o leiaf dri mis cyn y dyddiad y bwriedir ei neilltuo. Os yw'r awdurdod priffyrdd yn cadarnhau bod y ffordd wedi'i neilltuo ar delerau'r hysbysiad a'i bod wedi'i haddasu i fod o safon foddhaol, a'i bod wedi'i defnyddio fel priffordd a'i chadw mewn cyflwr da am ddeuddeg mis ers cadarnhad yr awdurdod, yna fe fydd y ffordd yn dod yn briffordd sy'n cael ei chynnal a'i chadw'n gyhoeddus.

Fodd bynnag, nid oes unrhyw sicrwydd y bydd y ffordd yn cael ei mabwysiadu o dan y ddarpariaeth hon; gall yr awdurdod gyflwyno cais i'r Llys Ynadon am orchymyn na fydd y briffordd arfaethedig o ddigon o ddefnydd i'r cyhoedd i gyfiawnhau ei chynnal o'r pwrs cyhoeddus, neu fe all ystyried a yw'r ffordd wedi'i hadeiladu i safon briodol. Mae hyn yn creu ansicrwydd i ddatblygwr ac anaml mae'r broses yn cael ei defnyddio.

Cymhariaeth â'r sefyllfa yn yr Alban

Mae'r sefyllfa yn yr Alban yn wahanol iawn ac, mewn sawl ffordd, yn fwy eglur nag yng Nghymru a Lloegr.

Yn yr Alban, mae'n rhaid i unrhyw berson preifat sy'n dymuno adeiladu ffordd newydd gael Caniatâd Adeiladu gan yr Awdurdod Ffyrdd Lleol yn unol ag Adran 21 yn Roads (Scotland) Act 1984, ac mae'n drosedd cychwyn ar unrhyw waith i adeiladu'r ffordd tan mae caniatâd (y cyfeirir ato fel Caniatâd Adeiladu) wedi'i roi. Ni fydd caniatâd ond yn cael ei roi pan mae'r ffyrdd arfaethedig yn bodloni meini prawf dylunio penodol. Ar ôl cwblhau ffordd yn unol â Chaniatâd Adeiladu, gall y datblygwr wedyn wneud cais i'r ffordd gael ei mabwysiadu. Yn gyffredinol, ni fydd ffordd yn cael ei hystyried fel ffordd sydd angen caniatâd os yw'n arwain at bum aelwyd neu lai; o dan yr amgylchiadau hyn, bydd yn cael ei hystyried yn ffordd fynediad breifat ac ni fydd angen caniatâd.

²¹ Mae adran 38(6) Deddf Priffyrdd 1980 yn dweud y gall cytundeb dan yr adran hon gynnwys darpariaethau ynglŷn â neilltuo unrhyw ffordd neu lwybr y mae'r cytundeb yn ymwneud â nhw'n briffordd, ysgwyddo costau gwaith adeiladu, cynnal a chadw neu wella unrhyw briffordd, ffordd, pont neu draphont y mae'r cytundeb yn ymwneud â nhw a materion perthnasol eraill fel sy'n addas ym marn yr awdurdod sy'n ffurfio'r cytundeb.

²² Mae'r egwyddor diwethaf yn deillio o *R(on the Application of Redrow Homes Ltd) v Knowsley MBC* [2014] EWCA Civ 1433

Nid oes cysyniad tebyg i “Ganiatâd Adeiladu” yng nghyfraith priffyrdd Cymru a Lloegr. Fodd bynnag, mae manteision caniatâd o’r fath yn glir ac maent yn lleihau’r risg y bydd y datblygwr yn adeiladu ffordd sydd islaw’r safon y gellid ei mabwysiadu. Mae darpariaethau hefyd yn Adrannau 13 i 18 yn yr un Ddeddf sy’n trin datblygu strydoedd preifat yn yr Alban yn llawer mwy eglur.

Mae’r grym gan y Cynulliad i ddeddfu i ddiwygio y gyfraith o ran mabwysiadu priffyrdd yng Nghymru, pe bai’n credu y byddai hynny’n briodol.

Atodiad 2

Cylch Gorchwyl – Tasglu Ffyrdd sydd Heb eu Mabwysiadu

Pwrpas

Cynnal adolygiad o'r sefyllfa o ran ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu yng Nghymru, a darparu adroddiad i Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Economi a Thrafnidiaeth sy'n cynnwys argymhellion am gamau y gellir eu cymryd i fynd i'r afael â materion sydd eisoes yn bodoli a'u hatal rhag codi eto yn y dyfodol.

Nodau

- Diffinio amrywiol categorïau o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu ac asedau cysylltiol megis llwybrau a mannau agored, a mesur graddau'r broblem. Mae'r categorïau hyn yn cynnwys:
 - ffyrdd ystadau tai;
 - isffyrdd / lonydd nad ydynt yn gwasanaethu aelwydydd yn benodol;
 - strydoedd cefn trefol;
 - mannau agored (nad ydynt yn briffyrdd);
 - ffyrdd ystâd sydd heb eu mabwysiadu a reolir yn breifat;
 - cyn safleoedd diwydiannol / datblygu busnes nad ydynt yn cael eu cynnal a'u cadw;
 - cyn 'ystadau gwyliau' cost isel sydd bellach yn cael eu defnyddio fel tai parhaol.
- Sefydlu'r fframwaith rheoleiddio cyfredol sy'n bodoli i ddod â ffyrdd presennol sydd heb eu mabwysiadu a ffyrdd newydd dan reolaeth yr awdurdod priffyrdd lleol.
- Sefydlu'r rheolyddion cyfredol ar gyfer rheoli ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu.
- O ran ffyrdd ystâd sydd heb eu mabwysiadu, ennill dealltwriaeth o safbwynt prynwr, datblygwr, awdurdod lleol o'r
 - rhesymau pam nad yw'r ffyrdd wedi'u mabwysiadu, a
 - pan nad ydynt yn cael eu mabwysiadu, beth yw graddau'r broblem (gan gynnwys problemau sy'n ymwneud â threfniadau lesddaliad a chwmnïau rheoli, cyfyngiadau o ran adnoddau o fewn awdurdodau lleol, fforddiadwyedd i ddod â'r ffordd i fyny i safon ei mabwysiadu).

- Deall y costau a'r amserlenni sy'n gysylltiedig â mabwysiadu ffyrdd.
- Nodi arferion da, gan gynnwys Nodyn Cyngor yr Adran Trafnidiaeth, "Mabwysiadu Priffyrdd – mabwysiadu ffyrdd i'r briffordd gyhoeddus" (Deddf Priffyrdd 1980) a gyhoeddwyd yn 2017.
- Cael dealltwriaeth o'r camau a gymerwyd i ddod â charthffosydd preifat dan reolaeth cwmnïau dŵr, a'r mecanwaith ar gyfer rheoli'r trefniant newydd a threfniadau'r dyfodol o ran Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS), gan geisio deall a ellid defnyddio proses debyg ar gyfer ffyrdd heb eu mabwysiadu.
- Nodi ac ymgysylltu â'r budd-ddeiliaid perthnasol sydd â diddordeb mewn datblygu a phrynu cartrefi a'r seilwaith cysylltiedig.
- Ystyried effeithiolrwydd y trefniadau presennol, gan gynnwys y safonau a osodir gan yr awdurdodau lleol ar ddatblygwyr, a'r cyfleoedd i wella effeithiolrwydd y broses/weithdrefn ganiatáu/gymeradwyo.
- Dod o hyd i ffyrdd o liniaru problemau cyfredol a gwella'r sefyllfa wrth symud ymlaen, gan gynnwys adolygu dewisiadau deddfwriaethol yn ôl yr angen.
- Nodi arferion da a sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau cadw statws ffyrdd heb eu mabwysiadu.
- Nodi'r goblygiadau o ran adnoddau sy'n gysylltiedig â chyflwyno newid, ynghyd â llinell amser i'w roi ar waith.
- Darparu adroddiad ym mis Chwefror 2019 sy'n cynnwys argymhellion am gamau y gellir eu cymryd i fynd i'r afael â materion cyfredol a'u hatal rhag codi eto yn y dyfodol.
- Rhagwelir mai atal materion pellach rhag codi eto fydd prif ganolbwynt yr adolygiad a'r adroddiad, o ystyried y materion eang sy'n debygol o gael eu codi (ac sydd eisoes yn hysbys i raddau), a'r adnoddau sydd ar gael dros gyfnod byr. Efallai y bydd angen adroddiadau pellach yn y dyfodol ar sut i fynd i'r afael â materion etifeddiaeth.

Hyd

Caiff y Tasglu ei sefydlu yn y lle cyntaf am gyfnod o 6 mis, a bydd yn adrodd i Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Economi a Thrafnidiaeth ym mis Chwefror 2019.

Aelodaeth ac Ysgrifenyddiaeth

Bydd aelodaeth y Tasglu'n hyblyg er mwyn iddo fod yn ddigon eang i gynrychioli budd-ddeiliaid allweddol Cymru, ond eto'n ddigon penodol i sicrhau trafodaethau ystyrion sy'n anelu at gamau gweithredu.

Cedwir yr hyblygrwydd i ganiatáu i'r aelodaeth amrywio o un cyfarfod i'r llall, yn dibynnu ar y mater neu'r materion sy'n cael eu trafod. Fodd bynnag, bydd yr aelodaeth sylfaenol yn cynnwys:

- Swyddogion Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru,
- Swyddogion Llywodraeth Cymru,
- Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai,
- Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr,
- Cynrychiolwyr awdurdodau lleol o'r adrannau priffyrdd a chynllunio – CSS/ RTPI.

Yn ogystal â'r Tasglu, bydd ymgysylltiad â budd-ddeiliaid allweddol sy'n cynnwys:

- Cynghorau Tref a Chymuned,
- Unedau Cyllid Llywodraeth Leol o fewn CLILC a LIC.

Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru fydd yn darparu'r swyddogaeth ysgrifenyddol.

Cwmpas

Dylai'r adolygiad gynnwys y materion a godwyd gan Aelodau'r Cynulliad yn eu trafodaeth yn y Cyfarfod Llawn a gynhaliwyd ar 14 Chwefror 2018.

Dyma'r prif faterion a godwyd:

- Cyflwr gwael y ffyrdd a'u haddasrwydd ar gyfer cerbydau'r gwasanaethau brys;
- Cyfyngiadau ar yr awdurdodau lleol wrth geisio dod â'r ffyrdd hyn i gyrraedd safon y gellir eu mabwysiadu a chymryd cyfrifoldeb am eu cynnal a'u cadw;
- Pa mor anodd yw mesur graddfa'r broblem drwy Gymru gyfan;
- Datblygwyr yn peidio cyflwyno ffyrdd i'w mabwysiadu neu'n eu diddymu eu hunain;
- Trigolion yn gorfod trefnu i gynnal a chadw eu ffyrdd;
- Dim digon o daliadau cadw i ddod â'r ffyrdd i fyny i'r safonau mabwysiadu gofynnol;
- A oes yna achos dros newid y ddeddfwriaeth i sicrhau bod ffyrdd yn cael eu mabwysiadu;
- A oes yna le i ystyried ffyrdd arloesol o ariannu'r gwelliannau sydd eu hangen i ddod â ffyrdd i fyny i safon eu mabwysiadu;
- Gallu deiliaid tai i dalu i ddod â'r ffordd i fyny i safon ei mabwysiadu;
- Diffyg tryloywder mewn rhai achosion mewn perthynas â lesddaliadau a chwmnïau rheoli;

- Diffyg diddordeb gan landlordiaid prynu-i-osod mewn cyfrannu tuag at ddod â'r ffyrdd i fyny i safon eu mabwysiadu;
- Yr amser y mae datblygwyr yn ei gymryd i ddod â'r ffordd i fyny i safon ei mabwysiadu;
- Gwendidau yn y prosesau prynu tŷ a chaniatâd cynllunio;
- Er na chafodd ei godi'n benodol yng Nghyfarfod Llawn 14 Chwefror, bydd angen adolygu perchnogaeth a hawliau tramwy cyfreithiol.

O fewn y cwmpas:

- Pob sefyllfa o ran ffyrdd heb eu mabwysiadu;
- Graddfa'r broblem;
- Effeithiolrwydd y gweithdrefnau a'r safonau presennol;
- Newidiadau deddfwriaethol neu reolaethol neu weithdrefnol;
- Goblygiadau ariannol a ffyrdd arloesol o ariannu newidiadau;
- Deall pam nad yw gwahanol fathau o ffyrdd wedi cael eu mabwysiadu, a'r rhesymau pam y daeth y ffyrdd hyn i fodolaeth yn y lle cyntaf;
- Yn y sefyllfaoedd 'safleoedd tai', trefniadau cyn ac ôl ddatblygu;
- Deall y sefyllfa o safbwynt prynwyr/perchnogion tai, y proffesiwn cyfreithiol, cwmnïau morgeisi, datblygwyr, cynllunwyr, priffyrdd a chwmnïau rheoli;
- Eiddo â lesddaliadau a rhydd-ddaliadau;
- Priffyrdd a mannau agored.

Canlyniad yr Adolygiad

Asesiad o'r sefyllfa bresennol, gwerthusiad o atebion posib ac i gychwyn, argymhellion ar atal y rhain rhag codi eto yn y dyfodol, ac yna sut i fynd i'r afael â materion etifeddiaeth.

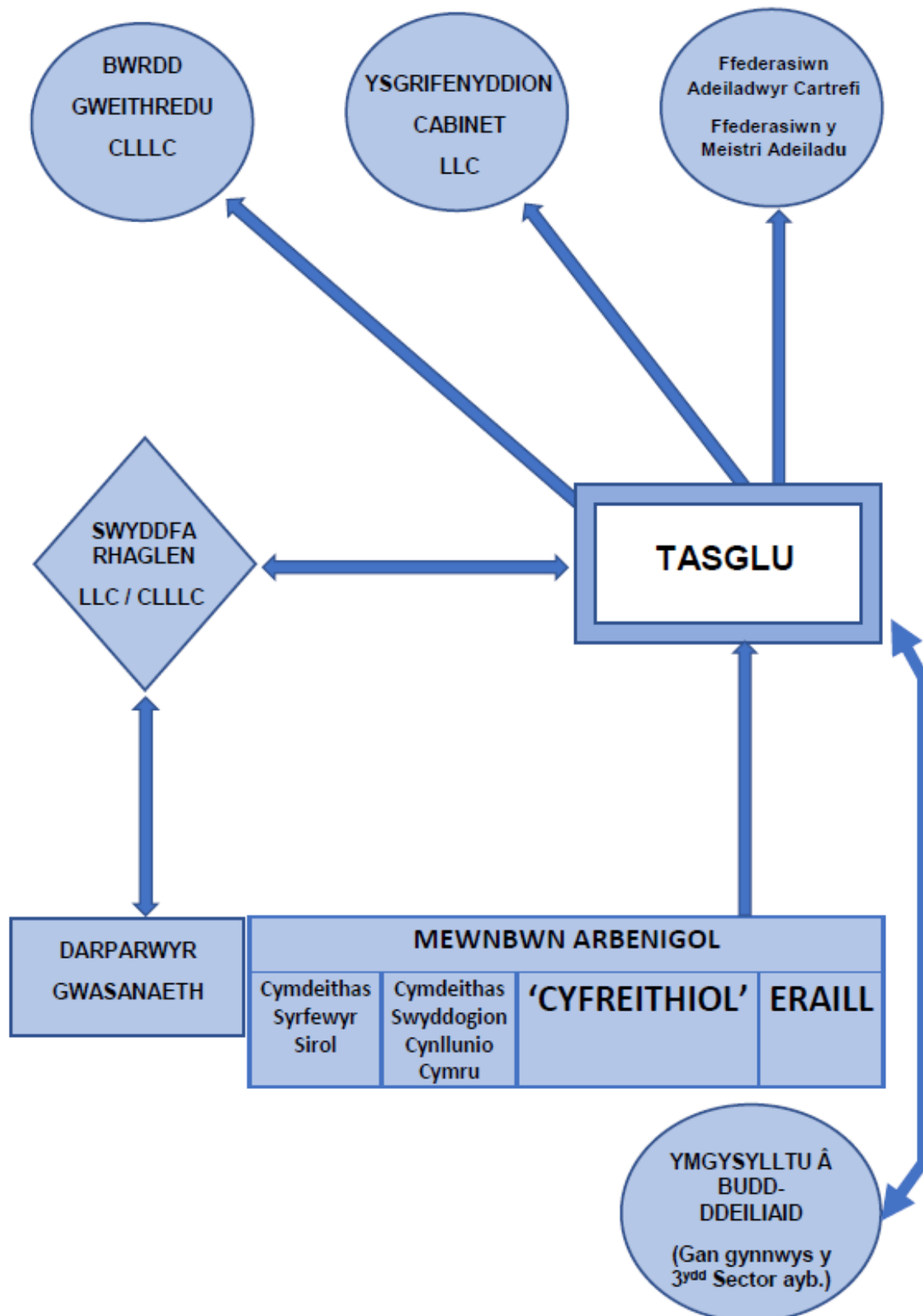
Cyfarfodydd – amllder a lleoliadau

Cynhelir y cyfarfodydd yn swyddfeydd Llywodraeth Cymru neu'r Awdurdodau Lleol.

Penderfynir ar amllder y cyfarfodydd gan y Tasglu, gyda dim mwy nag un cyfarfod y mis a dim llai nag un cyfarfod y chwarter.

Atodiad 3

Strwythur llywodraethu



Atodiad 4a

Dogfennau ymgynghori – rhan 1

Ffyrdd sydd heb eu Mabwysiadau yng Nghymru - Rhan 1

Mae'r rhan hon o'r ymgynghoriad yn canolbwyntio ar y mathau o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu, y rhesymau pam eu bod heb eu mabwysiadu a'r problemau a achosir.

Hoffem gael eich barn ynghylch a yw'r mathau hyn o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu'n adlewyrchiad cywir o'r sefyllfaoedd hysbys yn eich ardal neu ranbarth gweithredu penodol, neu a oes mathau eraill o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu a phroblemau cysylltiedig.

Mae Data Cymru yn cynnal ymgynghoriad ar ein rhan. Byddant yn rhannu atebion yr ymgynghoriad gyda'r Tasglu ar gyfer eu hadolygu, dim ond gwybodaeth gryo a rennir i unrhyw un ar wahân i'r Tasglu. Mae'n bosibl y defnyddir dyfyniadau uniongyrchol yn y broses adrodd, ond ni chyhoeddir unrhyw wybodaeth y mae modd ei hadnabod. Defnyddir unrhyw fanylion cyswllt neu sefydliad a roddwyd i ddeall ymhellach yr atebion ac er mwyn cysylltu, os rhoddwyd caniatâd.

Atebwch erbyn dydd Gwener 12 Hydref 2018.

Gallwch gadw eich ateb unrhyw adeg, dilynwch y cyfarwyddiadau.

I gael cymorth technegol i gwblhau'r ymgynghoriad, yn cynnwys mynediad at wybodaeth a gadwyd, cysylltwch â Arolygon@Data.Cymru.

1. Nodwch enw eich sefydliad, i roi cyd-destun i'ch atebion i'r ymgynghoriad:

2. Mae'n bosibl y byddwn eisiau cysylltu â chi i gael gwybodaeth bellach am eich atebion, rhowch eich manylion isod:

Eich enw:

Eich cyfeiriad e-bost:

Eich rhif ffôn:

3. Ym mha ardal(oedd) mae eich sefydliad yn gweithredu?

- ☐ Ynys Môn
- ☐ Gwynedd
- ☐ Conwy
- ☐ Sir Ddinbych

- ☐ Sir y Fflint
- ☐ Wreccsam
- ☐ Powys
- ☐ Ceredigion
- ☐ Sir Benfro
- ☐ Sir Gaerfyrddin
- ☐ Abertawe
- ☐ Castell-nedd Port Talbot
- ☐ Pen-y-bont ar Ogwr
- ☐ Bro Morgannwg
- ☐ Caerdydd
- ☐ Rhondda Cynon Taf
- ☐ Merthyr Tudful
- ☐ Caerffili
- ☐ Blaenau Gwent
- ☐ Torfaen
- ☐ Sir Fynwy
- ☐ Casnewydd

Dyma'r prif faterion a godwyd yn y Cyfarfod Llawn:

- Cyflwr gwael y ffyrdd a'u haddasrwydd ar gyfer cerbydau brys;
- Diffyg ymrwymiad amlwg neu allu awdurdodau lleol i ddod â'r ffyrdd hyn i safonau mabwysiadu ac ysgwyddo'r gwaith cynnal;
- Anodd mesur graddfa problem ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu drwy Gymru;
- Preswylwyr yn gorfod trefnu i gynnal eu ffordd;
- Gallu deiliaid tai i dalu am ddod â'u ffordd i safon mabwysiadu;
- Datblygwyr ddim yn cynnig ffyrdd i'w mabwysiadu neu wedi mynd yn fethdalwyr;
- Symiau dargadw annigonol i ddod â'r ffyrdd i'r safon mabwysiadu ofynnol;
- Oes achos dros newid deddfwriaeth i sicrhau bod ffyrdd yn cael eu mabwysiadu;
- Oes lle i ystyried ffyrdd arloesol i ariannu'r gwelliannau angenrheidiol i ddod â ffyrdd i safon mabwysiadu;
- Diffyg tryloywder mewn rhai achosion yn ymwneud â chwmnïau rheoli a lesddalwyr;
- Diffyg diddordeb gan landlordiaid prynu-i-osod i wneud cyfraniad i ddod â'r ffyrdd hyn i safonau mabwysiadu;
- Gwendidau yn y prosesau prynu tai a chaniatâd cynllunio.

Tybir bod ffyrdd 'sydd heb eu mabwysiadu' yn dod yn bennaf o dan y categorïau canlynol:

Ffyrdd Ystadau Tai Sydd Heb Eu Mabwysiadu - ar y cyfan, asedau heb eu cynnal ac sy'n

dirywio, sefyllfa ddiddatrys datblygwr / Awdurdod Lleol, ymwneud cwmni rheoli preifat, materion etifeddiaeth enfawr

Isffyrdd Sydd Heb Eu Mabwysiadu Sydd Ddim Yn Gwasanaeth Tai Yn Benodol - asedau heb eu cynnal ac sy'n dirywio, lonydd ar gyfer eiddo (ffermydd, busnesau, aelwydydd), a ddefnyddir gan lorïau HGV - masnachol / casglu sbwriel / cludiant cymunedol, maint cerbydau yn cynyddu

Lonydd Cefn Trefol Sydd Heb Eu Mabwysiadu - asedau heb eu cynnal ac sy'n dirywio, 'heb eu gweld', problemau iechyd, tipio anghyfreithlon

Ffyrdd Ystad Dan Reolaeth Breifa Sydd Heb Eu Mabwysiadu (e.e. 'Ystadau â Gatiau heb fynediad cyhoeddus cyffredinol) - rhai problemau mynediad/gwasanaethau, costau ychwanegol i ddeiliaid tai

Cyn Safleoedd Datblygu Busnes / Diwydiannol Sydd Heb Eu Mabwysiadu - asedau heb eu cynnal ac sy'n dirywio, traffig lorïau HGV, mynediad cyhoeddus, weithiau o wneuthuriad concrid, tipio anghyfreithlon ayb

Cyn Ddatblygiadau Chalets Cost isel a Ddefnyddir Bellach Ar Gyfer Tai Parhaol Sydd Heb Eu Mabwysiadu - problemau o ran safon, problemau cyfleustodau, cynnydd o ran defnydd (teuluoedd gyda 2 gar ayb)

Hoffem gael eich barn ynghylch a yw'r mathau hyn o ffyrdd yn adlewyrchiad cywir o'r sefyllfaoedd hysbys yn eich rhanbarth gweithredu, neu a oes mathau eraill o ffyrdd heb eu mabwysiadu a phroblemau cysylltiedig. (Nodwch nad yw'r adolygiad hwn yn cynnwys mathau o ffyrdd deuol heb fetlin y cyfeirir atynt fel priffyrdd o dan Ddeddf Priffyrdd 1980 e.e. Cilffyrdd sy'n agored i bob Traffig a Ffyrdd a Ddefnyddir fel Llwybrau Cyhoeddus)

4. Ydi eich sefydliad yn cydnabod pob un o'r categorïau hyn o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu, neu rai ohonynt?

	Heb ei gydnabod / Ddim yn problem	Problem fach	Problem fawr
Ffyrdd ystadau tai sydd heb eu mabwysiadu	☐	☐	☐
Isffyrdd sydd heb eu mabwysiadu sydd ddim yn gwasanaethu tai yn benodol	☐	☐	☐
Lonydd cefn trefol sydd heb eu mabwysiadu	☐	☐	☐
Ffyrdd ystad dan reolaeth breifat sydd heb eu mabwysiadu (e.e. 'Ystadau â Gatiau heb fynediad cyhoeddus cyffredinol)	☐	☐	☐
Cyn safleoedd datblygu busnes / diwydiannol sydd heb eu mabwysiadu	☐	☐	☐
Cyn ddatblygiadau chalets cost isel a ddefnyddir bellach ar gyfer tai parhaol sydd heb eu mabwysiadu	☐	☐	☐

5. Oes categorïau eraill o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu sy'n effeithio ar eich sefydliad?

6. Pa gategori (neu gategoriâu) o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu sy'n effeithio ar eich sefydliad fwyaf?

7. Beth yw'r prif resymau pam fod y ffyrdd hyn heb eu mabwysiadu?

Os oes gwahanol resymau ar gyfer y categorïau ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu, esboniwch pam.

8. Pa broblemau sy'n effeithio ar eich sefydliad sy'n deillio o unrhyw fath o ffordd sydd heb ei mabwysiadu?

Sut gellid ymdrin â'r problemau hyn?

Rydych wedi cwblhau'r ymgynghoriad hwn.

Diolch i chi am gymryd yr amser i lenwi Rhan 1 o'r ymgynghoriad.

Os nad ydych wedi gwneud hynny eisoes, a fyddech cystal ag ystyried ymateb i

Rhan 2: www.smartsurvey.co.uk/s/04CUE

Rhan 3: www.smartsurvey.co.uk/s/ZQDJQ

Atodiad 4b

Dogfennau Ymgynghori – Rhan 2

Ffyrdd heb eu Mabwysiadu yng Nghymru – Rhan 2

Mae'r rhan hon o'r ymgynghoriad yn gofyn am wybodaeth feintiol am y ffyrdd heb eu mabwysiadu a'r materion cysylltiol yn eich ardal neu ranbarth gweithredu penodol.

Hoffem wybod os oes gennych chi unrhyw wybodaeth megis:

hyd ffyrdd heb eu mabwysiadu;

nifer yr aelwydydd y ceir mynediad iddynt ar hyd ffyrdd heb eu mabwysiadu;

nifer y busnesau a wasanaethir gan ffyrdd heb eu mabwysiadu;

math a nifer y gwasanaethau nad ydynt yn cael eu darparu gan nad yw'r ffordd wedi'i mabwysiadu e.e. rhai casgliadau gwastraff

nifer y llwybrau bws sy'n defnyddio ffyrdd heb eu mabwysiadu; a

nifer y datblygiadau yr effeithir arnynt oherwydd oedi i gwblhau'r broses o fabwysiadu.

Gall yr wybodaeth fod yn fanwl gywir, neu'n rhagamcan, ond byddai'n ddefnyddiol iawn er mwyn sefydlu darlun o ffyrdd heb eu mabwysiadu yng Nghymru.

Mae Data Cymru yn cynnal yr ymgynghoriad ar ein rhan. Byddant yn rhannu'r ymatebion i'r ymgynghoriad gyda'r Tasglu i'w hadolygu, dim ond gwybodaeth grynhoi fydd yn cael ei rhannu y tu hwnt i'r Tasglu. Efallai y defnyddir dyfyniadau uniongyrchol yn y broses adrodd, ond ni chyhoeddir unrhyw wybodaeth adnabyddadwy. Bydd unrhyw fanylion cyswllt neu sefydliad yn cael eu defnyddio i ddeall yr ymatebion ymhellach ac i gysylltu.

Gofynnir i chi ymateb erbyn dydd Gwener 2 Tachwedd 2018.

Gallwch gadw eich ymatebion ar unrhyw adeg, dilynwch y cyfarwyddiadau.

I gael cymorth technegol i gwblhau'r ymgynghoriad, gan gynnwys derbyn mynediad at ymateb a gadwyd, cysylltwch â Arolygon@data.cymru

Nodwch enw eich sefydliad, er mwyn rhoi cyd-destun o'ch ymateb i'r ymgynghoriad:

Os ydych yn rhoi caniatâd i ni gysylltu â chi i gael rhagor o wybodaeth, nodwch eich manylion isod:

Eich enw:

Eich cyfeiriad e-bost

Rhif ffôn:

Ym mha ardal (ardaloedd) y mae eich sefydliad yn gweithredu?

- ☐ Ynys Môn
- ☐ Gwynedd
- ☐ Conwy
- ☐ Sir Ddinbych
- ☐ Sir y Fflint
- ☐ Wrecsam
- ☐ Powys
- ☐ Ceredigion
- ☐ Sir Benfro
- ☐ Sir Gaerfyrddin
- ☐ Abertawe
- ☐ Castell-nedd Port Talbot
- ☐ Pen-y-bont ar Ogwr
- ☐ Bro Morgannwg
- ☐ Caerdydd
- ☐ Rhondda Cynon Taf
- ☐ Merthyr Tudful
- ☐ Caerffili
- ☐ Blaenau Gwent
- ☐ Torfaen
- ☐ Sir Fynwy
- ☐ Casnewydd

Mae'r adran hon yn gofyn i chi rannu unrhyw wybodaeth feintiol sydd gennych am ffyrdd heb eu mabwysiadu. Llenwch hyn ar gyfer unrhyw fath neu'r holl fathau sy'n berthnasol i'ch sefydliad.

Gall yr wybodaeth fod yn fanwl gywir, neu'n rhagamcan, ond byddai'n ddefnyddiol iawn er mwyn sefydlu'r darlun yng Nghymru.

Y pethau y gellir eu hystyried yw:

hyd ffyrdd heb eu mabwysiadu;

nifer yr aelwydydd y ceir mynediad iddynt ar hyd ffyrdd heb eu mabwysiadu;

nifer y busnesau a wasanaethir gan ffyrdd heb eu mabwysiadu;

math a nifer y gwasanaethau nad ydynt yn cael eu darparu gan nad yw'r ffordd wedi'i mabwysiadu e.e. rhai casgliadau gwastraff

nifer y llwybrau bws sy'n defnyddio ffyrdd heb eu mabwysiadu; a

nifer y datblygiadau yr effeithir arnynt oherwydd oedi i gwblhau'r broses o fabwysiadu.

Gweler isod enghraifft o ymateb:

3 milltir mewn cyflwr gwael rhwng Tŷ Nant a Maes Gwyn, yn effeithio ar un busnes lleol (fferm) a 2 lwybr bws lleol.

A. Ffyrdd Ystad Dai Heb Eu Mabwysiadu- yn bennaf, asedau nad ydynt yn cael eu cynnal ac sy'n gwaethygu, cyfyngder datblygwr / Awdurdod Lleol, cyfranogiad cwmni rheoli preifat, materion etifeddiaeth sylweddol

Pa wybodaeth feintiol all eich sefydliad ei darparu?

B. Ffyrdd Bychan Heb Eu Mabwysiadu Nad Ydynt Yn Gwasanaethu Aelwydydd Yn Benodol- asedau heb eu cynnal sy'n gwaethygu, lonydd ar gyfer eiddo (ffermydd, busnesau, aelwydydd), a ddefnyddir gan Gerbydau Nwyddau Trwm – masnachol / casglu sbwriel / cludiant cymunedol, maint y cerbydau yn cynyddu

Pa wybodaeth feintiol all eich sefydliad ei darparu?

C. Lonydd Cefn Trefol Heb Eu Mabwysiadu – heb eu cynnal ac yn gwaethygu, 'heb eu gweld', tipio anghyfreithlon, materion iechyd

Pa wybodaeth feintiol all eich sefydliad ei darparu?

D. Ffyrdd Ystadau a Reolir yn Breifat Sydd Heb Eu Mabwysiadu (e.e. 'Ystadau â giatiau' heb fynediad i'r cyhoedd yn gyffredinol) - rhai materion mynediad / gwasanaethau, costau ychwanegol i aelwydydd

Pa wybodaeth feintiol all eich sefydliad ei darparu?

E. Hen Safleoedd Diwydiannol / Datblygu Busnes Heb Eu Mabwysiadu - heb eu cynnal ac yn gwaethgu, traffig cerbydau nwyddau trwm, mynediad i'r cyhoedd, adeiladwaith concriid ar adegau, tipio anghyfreithlon ac ati

Pa wybodaeth feintiol all eich sefydliad ei darparu?

F. Hen Ddatblygiadau Cabanau Gwyliau Cost Isel a Ddefnyddir Fel Tai Parhaol Yn Awr Sydd Heb Eu Mabwysiadu -materion safonau, materion gwasanaethau, cynnydd mewn defnydd (teuluoedd gyda 2 gar ac ati)

Pa wybodaeth feintiol all eich sefydliad ei darparu?

G. Cost Uwchraddio Ffyrdd Heb Eu Mabwysiadu i Safonau Mabwysiadu

A allai eich sefydliad nodi unrhyw ragamcan o beth fyddai'r gost i 'uwchraddio' ffyrdd heb eu mabwysiadu i safon mabwysiadu? (Er enghraifft, cost cyfartalog fesul metr o'r ffordd).

Rydych wedi cwblhau'r ymgynghoriad

Diolch i chi am gymryd yr amser i lenwi Rhan 2 o'r ymgynghoriad.

Os nad ydych wedi gwneud hynny eisoes, a fyddech cystal ag ystyried ymateb i

Rhan 1: www.smartsurvey.co.uk/s/HFVRP

Rhan 3: www.smartsurvey.co.uk/s/ZQDJQ

Atodiad 4c

Dogfennau ymgynghori – rhan 3

Ffyrdd sydd Heb eu Mabwysiadu yng Nghymru – Rhan 3

Mae'r rhan hon o'r ymgynghoriad yn canolbwyntio ar hyd a maint mannau agored heb eu mabwysiadu, hynny yw ardaloedd o dir sydd heb eu datblygu a sydd heb fod o fewn cwrdd adeilad neu ardal werdd a sydd ddim yn cael eu cynnal gan unrhyw Gyngor neu gorff preifat cydnabyddedig.

Hoffem glywed os ydych yn gwybod am unrhyw ddarnau o fannau agored heb eu mabwysiadu yn eich ardal arbennig chi neu ranbarth gweithrediad. Bydd y wybodaeth hon yn cefnogi gwaith ar y gweill mewn mannau eraill sy'n edrych yn fwy cyffredinol ar ddefnydd o dir a thai.

Mae Data Cymru yn cynnal yr ymgynghoriad ar ein rhan. Byddant yn rhannu ymatebion i'r ymgynghoriad gyda'r Tasglu fydd yn trosglwyddo'r wybodaeth hon ymlaen i gydweithwyr o fewn Llywodraeth Cymru sy'n ystyried y mater o fannau agored heb eu mabwysiadu. Mae'n bosibl defnyddio dyfyniadau uniongyrchol yn y broses adrodd, ond ni fydd unrhyw wybodaeth adnabyddadwy yn cael ei chyhoeddi. Defnyddir unrhyw fanylion cyswllt neu sefydliad a gyflenwyd i ddeall yr ymatebion ymhellach ac i wneud cysylltiad.

A fyddech chi cystal ag ymateb erbyn dydd Gwener 2 Tachwedd 2018.

Am gefnogaeth dechnegol i lenwi'r ymgynghoriad, gan gynnwys mynediad i ymateb a arbedwyd, gallwch gysylltu ag Arolygon@Data.Cymru.

Rhowch enw eich sefydliad, i roi'r cyd-destun i'ch ymateb i'r ymgynghoriad:

Os ydych yn cytuno i ni gysylltu â chi am fwy o wybodaeth, rhowch eich manylion isod os gwelwch yn dda:

Eich enw:

Eich cyfeiriad e-bost:

Eich rhif ffôn:

Ym mha ardal(oedd) mae eich sefydliad yn gweithio?

- ☐ Ynys Môn
- ☐ Gwynedd
- ☐ Conwy
- ☐ Sir Ddinbych
- ☐ Sir y Fflint
- ☐ Wrecsam
- ☐ Powys
- ☐ Ceredigion
- ☐ Sir Benfro
- ☐ Sir Gaerfyrddin
- ☐ Abertawe
- ☐ Castell-Nedd Port Talbot
- ☐ Pen-y-bont ar Ogwr
- ☐ Bro Morgannwg
- ☐ Caerdydd
- ☐ Rhondda Cynon Taf
- ☐ Merthyr Tudful
- ☐ Caerffili
- ☐ Blaenau Gwent
- ☐ Torfaen
- ☐ Sir Fynwy
- ☐ Casnewydd

Ydy eich sefydliad yn ymwybodol o unrhyw fannau agored heb eu mabwysiadu neu sydd ddim yn eiddo i unrhyw un yn eich ardal neu eich rhanbarth chi?

Oes gennych chi syniad o nifer y darnau o dir a beth yw cyfanswm yr ardal?



Rydych wedi cwblhau'r ymgynghoriad hwn

Diolch i chi am gymryd yr amser i lenwi Rhan 3 o'r ymgynghoriad.

Os nad ydych wedi gwneud hynny eisoes, a fyddech cystal ag ystyried ymateb i

Rhan 1: www.smartsurvey.co.uk/s/HFVRP

Rhan 2: www.smartsurvey.co.uk/s/04CUE

Atodiad 5

Rhestr o'r ymgylgoreion

Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent
Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog
Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-Bont Ar Ogwr
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
Cyngor Sir Caerfyrddin
Cymdeithas Contractwyr Peirianeg Sifil Cymru
Cyngor Sir Ceredigion
Cartrefi Cymunedol Cymru
Dinas a Sir Abertawe
Cyngor Dinas Caerdydd
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Cyngor Sir Ddinbych
Dŵr Cymru
Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr
Cyngor Sir y Fflint
Cyngor Gwynedd
Ffederasiwn yr Adeiladwyr Tai
Cyngor Sir Ynys Môn
Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful
Hardingpr
Cyngor Sir Fynwy
Cyngor Castell-nedd Port Talbot
Cyngor Dinas Casnewydd
Un Llais Cymru
Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro
Cyngor Sir Penfro
Cyngor Sir Powys

Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf

Parc Cenedlaethol Eryri

Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen

Cyngor Bro Morgannwg

Cyngor Bwrdeistref Sirol Wreccsam

Wales & West Utilities

Atodiad 6

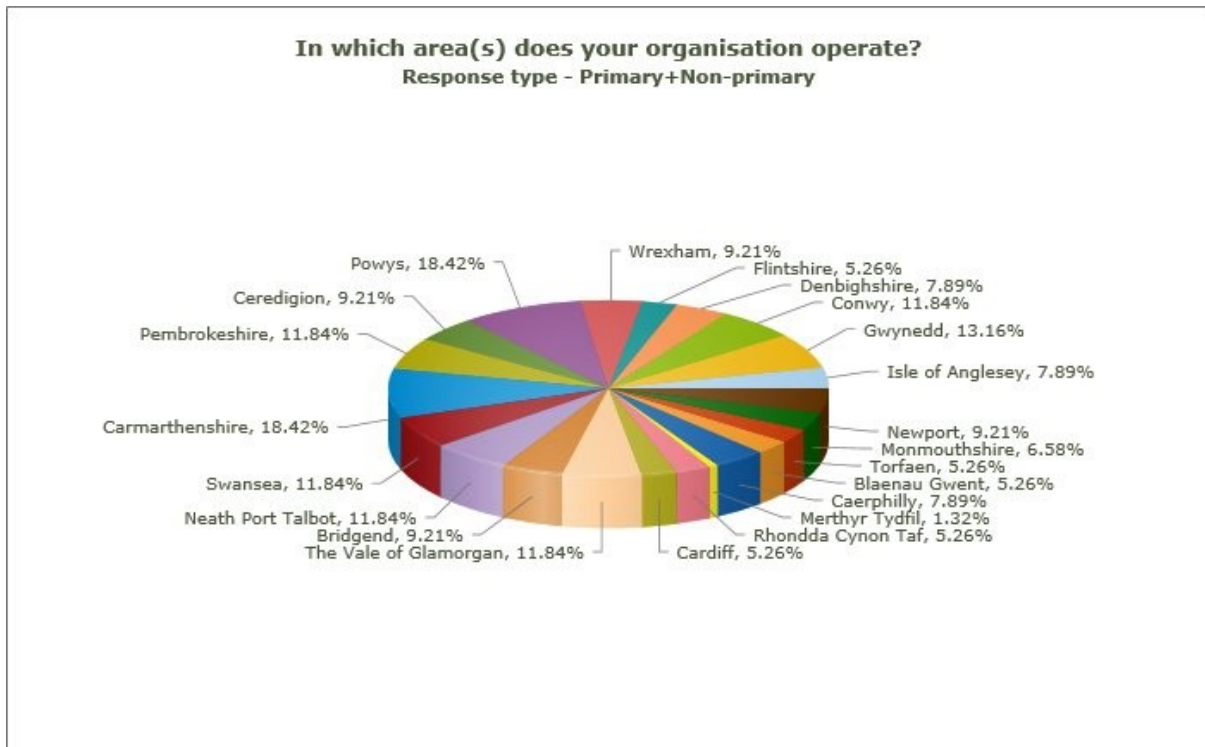
Canlyniadau'r ymgynghoriad

Ffyrdd sydd Heb eu Mabwysiadu yng Nghymru – Rhan 1

Ymatebion i'r Cwestiynau

1. & 2. Manylion cyswllt

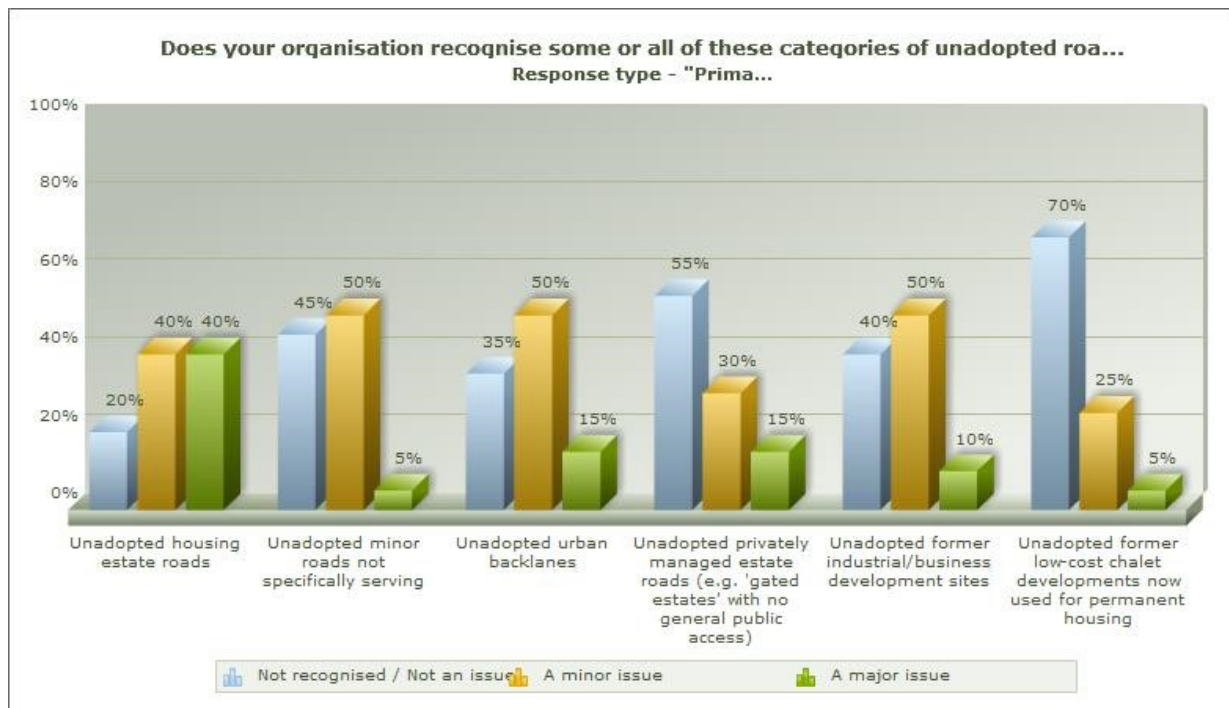
3. Ym mha ardal y mae eich sefydliad yn gweithredu? (Pob ymatebwyr)



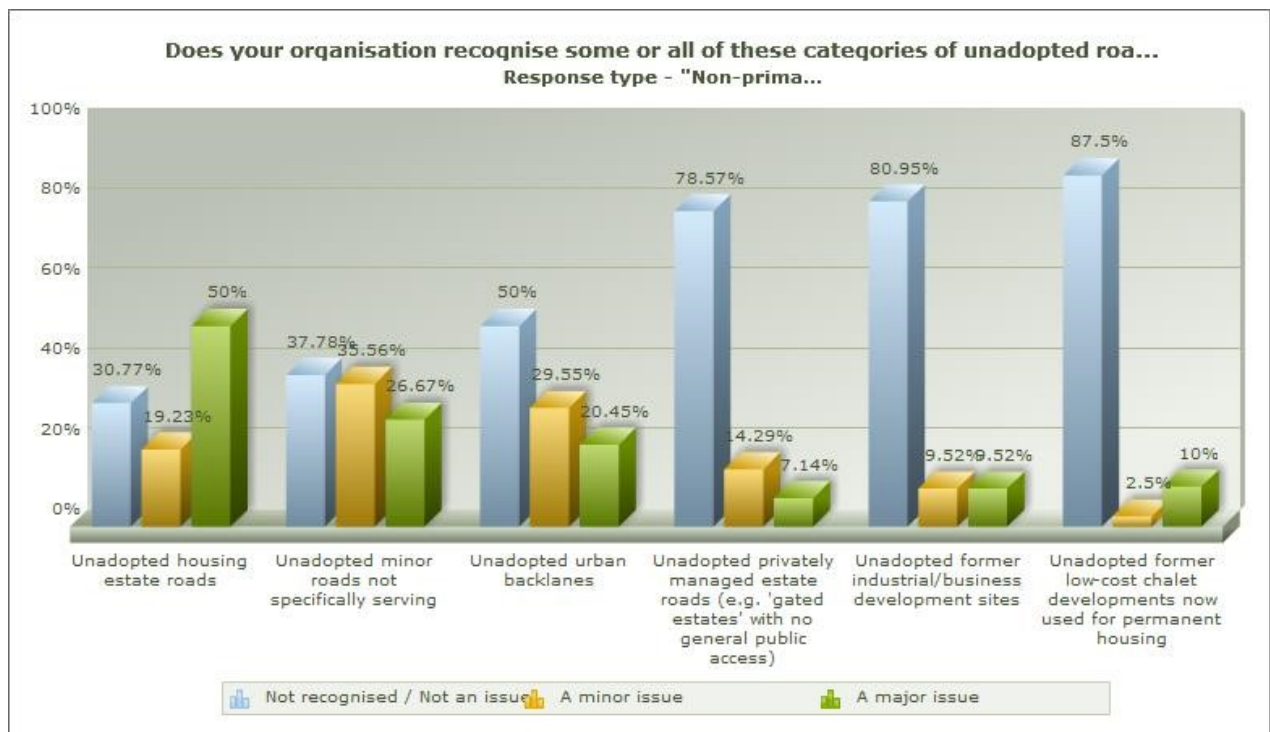
Cafwyd dosbarthiad da o ymatebwyr ar hyd a lled Cymru gyfan.

4. A yw eich sefydliad y cydnabod rhai o'r categorïau hyn o ffyrdd heb eu mabwysiadu, neu'r cwbl?

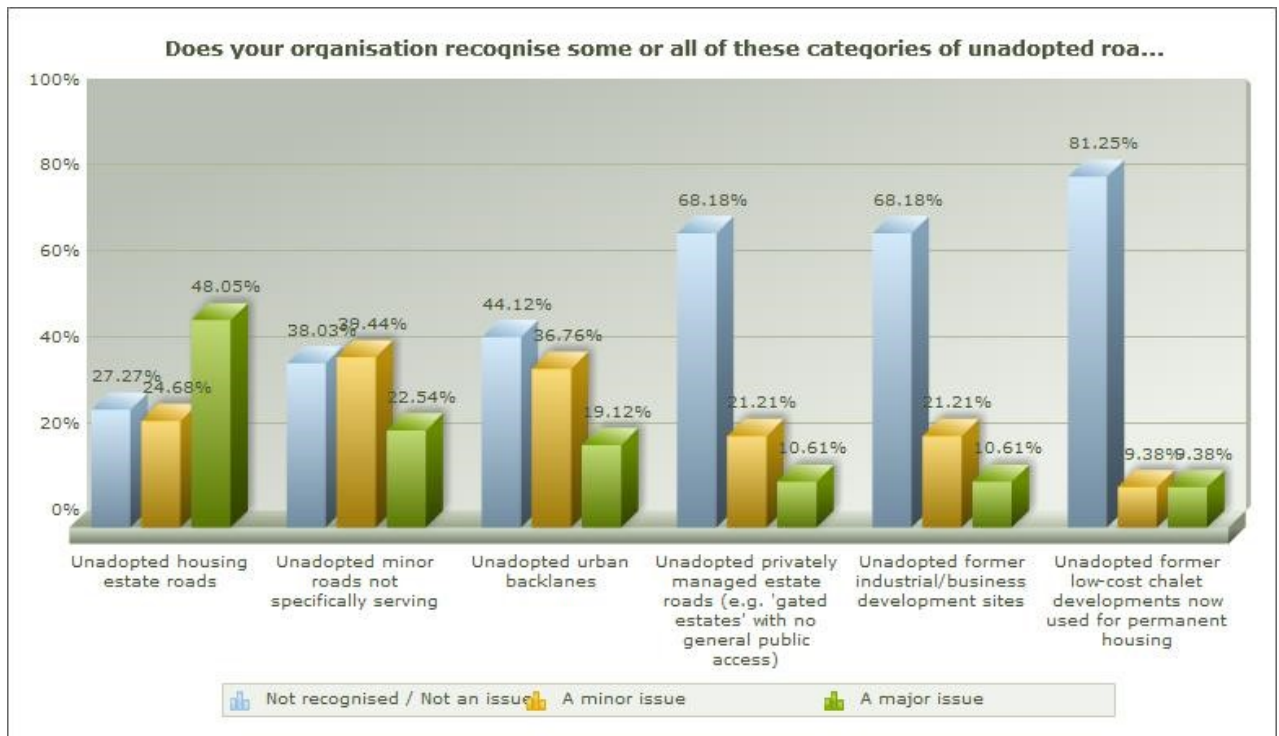
Ymatebion Cyngorau Sir / FfyAT



Ymatebion Cyngorau Cymuned / Cymdeithasau Trigolion



Pob Ymateb



Casgliadau cychwynnol:

- Ffyrdd ystadau tai sydd heb eu mabwysiadu yw'r prif broblem.
- Is-ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu nad ydynt yn gwasanaethu aelwydydd yn benodol a strydoedd cefn trefol sydd heb eu mabwysiadu yw'r problemau pennaf wedi hynny.
- Mae cyn safleoedd diwydiannol / datblygu busnes sydd heb eu mabwysiadu yn broblem fechan i rai cynghorau sir.
- Nid yw ffyrdd ystâd heb eu mabwysiadu a reolir yn breifat (e.e. "Ystadau tu ôl i Giât") yn broblem.
- Mae cyn ddatblygiadau cabanau gwyliau cost isel heb eu mabwysiadu sydd bellach yn cael eu defnyddio fel tai parhaol yn fater pwysig, ond yn fater lleol.

5. A oes yna categorïau eraill o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu sy'n effeithio eich sefydliad?

Ni chynigiwyd unrhyw categorïau eraill gan yr ymatebwyr.

6. Pa categori (neu categorïau) o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu sy'n effeithio fwyaf ar eich sefydliad?

Ffyrdd ystadau tai sydd heb eu mabwysiadu oedd fwyaf tebygol o achosi ceisiadau neu gwynion i Gynghorau Sir, a dyma'r prif gategori i effeithio ar yr holl ymatebwyr. Ar gyfer datblygiadau newydd y gwelwyd hyn yn bennaf, ond hefyd ar gyfer datblygiadau hanesyddol lle nad yw'r datblygwr wedi llunio Cytundeb A38.

7. Beth yw'r prif resymau pam fod y ffyrdd hyn wedi aros heb eu mabwysiadu? Os yw'r rhesymau hyn yn wahanol ar gyfer gwahanol gategoriâu o ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu, nodwch pam.

- Nid oes rhwymedigaeth gyfreithiol ar ddatblygwyr i godi ffyrdd i safon benodol drwy lunio cytundebau Adran 38 ag awdurdodau lleol.
- Nid yw prynwyr tai yn cael y cyngor priodol am oblygiadau prynu tŷ ar ffordd sydd heb ei mabwysiadu.
- Mae datblygwyr yn trosglwyddo perchnogaeth a chyfrifoldeb cynnal a chadw ffyrdd i gwmni rheoli.
- Os bydd datblygwr yn ei ddiddymu ei hun, nid yw'r broses fabwysiadu felly'n cael ei chwblhau.
- Yn achos rhai datblygiadau hanesyddol, nid yw'r grwpiau o drigolion yn fodlon cefnogi'r gofyniad i fabwysiadu'r ffordd ar y cyd.
- Cyfyngiadau cyllidebol a diffyg adnoddau staff.
- Yr amser a'r gost a gysylltir â mabwysiadu, all fod yn broses hir na fydd yn cael ei datrys yn aml tan nifer o flynyddoedd ar ôl adeiladu'r tai.
- Gofynnir am symiau cyfnewidiol mawr ac afresymol.
- Nid oes gan rai safleoedd hanesyddol a newydd ddigon o le i ddarparu ffordd i safon y gellir ei mabwysiadu.
- Mae cost uwchraddio'r ffyrdd neu'r strydoedd cefn i safon y gellir eu mabwysiadu yn afresymol.
- Lle mae nifer o bobl yn berchen ar ffordd sydd heb ei mabwysiadu, neu lle na hawlir teitl, nid yw unrhyw un yn fodlon talu costau ei mabwysiadu.

8. Pa faterion sy'n effeithio eich sefydliad sy'n codi o ganlyniad i unrhyw fath o ffordd sydd heb ei mabwysiadu?

Y chwech prif fater

- Casgliadau Sbwriel (gan gynnwys tipio anghyfreithlon, fermin, materion casglu biniau).
- Cynnal a chadw (gan gynnwys tyllau yn y ffordd, goleuadau, draenio a chynnal a chadw yn y gaeaf).
- Materion lechyd a Diogelwch a materion sy'n effeithio ar drigolion diamddiffyn.
- Amser ac arian y Cyngor a dreulir ar ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu.
- Cost Ffioedd Rheoli, yn enwedig ar gyfer tai fforddiadwy cost isel, sy'n aml yn eu gwneud yn anfforddiadwy.
- Mynediad i gerbydau gwasanaeth ac argyfwng.

Codwyd materion eraill, ond dim ond gan ganran fechan iawn o'r ymatebwyr.

- Materion gwrthgymdeithasol.
- Atal datblygiad pellach drwy gyfyngu ar fynediad i safleoedd datblygu pellach.
- Materion Yswiriant Atebolrwydd Cyhoeddus.
- Difrod i gerbydau.
- Trigolion yn atal mynediad oherwydd llechfeddiant.

Soniodd ychydig o ymatebwyr hefyd nad oedd ganddynt unrhyw broblemau.

9. Sut y gellir mynd i'r afael â rhai o'r materion hyn?

- Adnoddau a chyllid ychwanegol i awdurdodau lleol.
- Drwy annog datblygwyr i lunio Cytundeb Adran 38 ar gyfer pob datblygiad newydd.
- Ei gwneud yn ofynnol naill ai i fabwysiadu ffordd newydd neu ei datgan yn ffurfiol yn Stryd Breifat, gan sefydlu cytundeb rheoli.
- Newid y ddeddfwriaeth i orfodi Datblygwyr i fabwysiadu ffordd.
- Rheolaeth fwy llym ar gwmnïau rheoli, eu rôl a'u cyfrifoldebau.
- O ran ffyrdd hanesyddol sydd heb eu mabwysiadu, lle na all y trigolion fforddio talu cyfraniad i'w mabwysiadu, darparu benthyciad ad-daladwy sydd ynghlwm wrth yr eiddo, fydd yn cael ei ad-dalu pan fydd yr eiddo'n cael ei werthu. Byddai gwerth yr eiddo'n codi tua 15-20% pe byddai'r ffyrdd yn cael eu mabwysiadu, felly ni fyddai'r trigolion yn colli allan.

- Cynllun a ariennir gan y llywodraeth i helpu pobl sy'n byw ar ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu i gael mabwysiadu'r ffyrdd, e.e. ffi sefydlog ar gyfer pob blaen tŷ/defnyddiwr er mwyn asesu'r dewisiadau ar gyfer mabwysiadu'r ffordd (dyluniad/cynllun/cost i ddod â hi i safon addas), gyda chynllun grant i ariannu unrhyw waith dilynol, e.e. grant o 50% / cyfraniad buddiolwr o 50%.
- Cynllun cyfraniadau gyda'r nod o ddarparu arian cyfatebol i drigolion sydd eisiau dod â'u ffyrdd yn rhan o'r rhwydwaith.
- Sicrhau mwy o gysondeb rhwng awdurdodau lleol wrth fynd i'r afael â'r materion hyn.
- Cytuno ar set o symiau cyfnewidiol safonol sy'n gymwys ledled Cymru.
- Gosod gofyniad cyfreithiol ar ddatblygiadau'r dyfodol i sefydlu cytundebau draenio Adran 104 cyn cychwyn gweithio ar y safle.
- Dŵr Cymru i fabwysiadu dull mwy ymarferol ar gyfer eu hawddfreintiau gofynnol, lle mae draeniau'n croesi tir trydydd parti. Mae Dŵr Cymru'n mynnu ar ddarpariaeth 'codi a symud' ychwanegol nad yw'r datblygwyr yn ei ragweld.
- Man parcio ar y cyd ar gyfer hyd at uchafswm o bump annedd.
- O ran gwaith cynnal a chadw a wneir gan gwmni rheoli ar stryd breifat, dylai deddfwriaeth fod wedi'i sefydlu i amddiffyn y trigolion rhag codiadau mawr yn y gost. Gellid gwneud hyn drwy ei gysylltu â chwyddiant.
- Ymraniad clir rhwng ffyrdd preifat a ffyrdd wedi'u mabwysiadu, ar ffurf arwyddion neu linellau.
- Mae angen adolygu'r gyfraith ac Adeiladau/ Rheoliadau Adeiladu a'u clymu ynghyd, e.e. mae'r Ddeddf Priffyrdd (1980) bresennol yn gyfuniad o hen ddeddfwriaeth sydd wedi dyddio.
- Mae peidio â mabwysiadu'r strydoedd cefn yn annog y rhai sy'n byw yno i beidio â thipio'n anghyfreithlon, gan y gall yr awdurdod lleol basio costau cael gwared ar y gwastraff ymlaen i landlordiaid/perchnogion yr eiddo.
- Canllawiau cenedlaethol newydd ar gyfrifoldeb am ffyrdd sydd heb eu mabwysiadu – esboniadau syml i drigolion o'r broses fabwysiadu a'r costau sydd ynghlwm.
- Cyfreithwyr yn cael eu hyfforddi naill ai i gynghori eu cleientiaid i beidio â phrynu eiddo neu i ddal taliadau cadw sylweddol i dalu am atebolrwydd am ffyrdd yn y dyfodol, y gellir eu rhyddhau pan gaiff cytundeb ei lunio.
- Peidio â rhoi caniatâd cynllunio heb ystyried pwy sy'n gyfrifol am gynnal a chadw'r ffyrdd.

- Taliadau A106 ymlaen llaw, neu sefydlu seilwaith y ffordd yn gyntaf cyn cychwyn ar y gwaith ar y safle.
- Awdurdod Lleol / Cyngor Bwrdeistref yn mabwysiadu ffyrdd mewn partneriaeth â chynghorau cymuned.
- Nid oes ateb hawdd i'r broblem.

Atodiad 7

Map Proses Arferion Da ar gyfer awdurdodau priffyrdd a datblygwyr tai

