**Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro - ADRAN Y CYNLLUN DATBLYGU**

**CYNGOR CYN-YMGEISIO A CHYTUNDEBAU PERFFORMIAD CYNLLUNIO – NODYN CYFARWYDDYD**

**Ar waith o 1 Ebrill 2024 ymlaen**

Rydym yn annog ac yn croesawu’r cyfle i roi cyngor cyn y caiff cais ei wneud.

Cyflwynodd *Deddf Cynllunio (Cymru) 2015* (6 Gorffennaf, 2015) brosesau cyn-ymgeisio newydd sy'n allweddol er mwyn rhoi mwy o bwyslais mewn ffordd effeithiol ar gamau rhagarweiniol ceisiadau. Cyflwynodd Adran 18 y Ddeddf ofyniad statudol newydd i Awdurdodau Cynllunio Lleol ddarparu gwasanaeth cynghori cyn-ymgeisio.

Roedd y rheoliadau’n gosod ffi safonol, genedlaethol at ddibenion y gwasanaeth cyn-ymgeisio statudol a daeth hyn i rym ar 16 Mawrth 2016. Mae’r rheoliadau’n ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol ddarparu **ymateb ysgrifenedig** i’r holl ymholiadau cyn-ymgeisio dilys o fewn 21 diwrnod, oni bai fod yr awdurdod a’r ymgeisydd yn cytuno ar estyniad amser.

**Ni fydd** unrhyw gyngor ysgrifenedig ychwanegol gan Awdurdodau Cynllunio Lleol, neu gyfarfodydd/ymweliadau safle â nhw, ynghylch ymholiad cyn-ymgeisio yn rhan o’r gwasanaeth statudol (lefel sylfaenol).

Yn ychwanegol at y gwasanaeth cynghori cyn-ymgeisio statudol, mae Llywodraeth Cymru yn annog Awdurdodau Cynllunio Lleol i ddarparu gwasanaeth cyn-ymgeisio mwy cynhwysfawr ac mae’n cydnabod y gallai hyn fod yn ddarostyngedig i ffi ddewisol o dan adran 93 o *Ddeddf Llywodraeth Leol 2003*.

Nod Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro yw galluogi a hyrwyddo datblygu o ansawdd uchel. O ganlyniad, byddwn yn cyflwyno gwasanaeth cynghori cyn-ymgeisio gwerth ychwanegol er mwyn darparu gwasanaeth mwy ymatebol a phroffesiynol a fydd yn lleihau ansicrwydd yn y broses gynllunio ac yn gost-effeithiol iawn i bobl sy’n paratoi cais cynllunio.

Bwriad y cyngor yw eich helpu i ddeall y ffordd orau o geisio caniatâd a chynnig y dewis o lefel gwasanaeth statudol neu lefel gwasanaeth fwy cynhwysfawr, hyblyg ac anstatudol.

Y prif wahaniaethau rhwng y gwasanaeth statudol a’r gwasanaeth cynhwysfawr yw:

* System ffioedd deg, wedi’i theilwra, sy’n berthnasol i’r math o ddatblygiad a gynigir a’i raddfa
* Ffi newydd am gyngor dylunio i ddeiliaid tai i dalu am amser a chost asesu estyniad domestig ac i gynnig cyngor os oes dyluniad mwy priodol ac ati
* Gwasanaeth cynghori pwrpasol a gwerth ychwanegol i gynnwys yr opsiwn o gynnal cyfarfodydd ac ymweliadau safle; a
* Chyfarfod “cwmpasu” rhithwir cychwynnol rhad ac am ddim gyda datblygwyr ar ddatblygiadau mawr iawn (hyd at awr) i nodi’r wybodaeth y mae angen ei chynnwys gyda chyflwyniad cyn-ymgeisio a’r mewnbwn gofynnol gan ymgyngoreion statudol eraill fel yr Awdurdod Priffyrdd a Gwarchod y Cyhoedd ac ati.

Ceir manteision sylweddol wrth geisio ein cyngor. Fe’u rhestrir isod:

* Mae’n rhoi cyfle i chi ddeall sut y bydd ein polisïau’n cael eu cymhwyso i’ch datblygiad
* Gall nodi’n gynnar ble mae angen mewnbwn arbenigol, er enghraifft ynghylch adeiladau rhestredig, coed, tirlunio, sŵn, llifogydd, trafnidiaeth, tir halogedig, ecoleg neu archeoleg
* Bydd yn eich helpu i baratoi cynigion i’w cyflwyno’n ffurfiol a fydd, ar yr amod eich bod wedi ystyried ein cyngor yn llawn, yn cael eu trin yn gynt
* Gall olygu y bydd eich cynghorwyr proffesiynol yn treulio llai o amser yn llunio cynigion.

**Efallai y bydd yn dangos bod cynnig yn gwbl annerbyniol, gan arbed y gost i chi o fynd ar drywydd cais ffurfiol.**

Yn ogystal â’r gwasanaeth codi tâl cyn-ymgeisio sy’n ychwanegu mwy o werth, mae’r Awdurdod wedi cyflwyno Nodyn Cyfarwyddyd i gynnwys y ddarpariaeth ar gyfer Cytundebau Perfformiad Cynllunio.

**GWASANAETH CYNGOR CYN-YMGEISIO STATUDOL LLYWODRAETH CYMRU**

Mae Gwasanaeth Cyngor Cyn-Ymgeisio Statudol Llywodraeth Cymru yn nodi bod yn rhaid i ddatblygwyr gyflwyno **ffurflen ymholiad am gyngor cyn-ymgeisio wedi’i llenwi** sy’n cynnwys gwybodaeth am eu cynnig er mwyn i’r Awdurdod Cynllunio Lleol allu ymateb. Bydd angen iddynt ddarparu’r canlynol o leiaf:

* Enw, cyfeiriad a manylion cyswllt
* Disgrifiad o’r cynnig (gan gynnwys rhoi syniad o unrhyw gynnydd mewn arwynebedd llawr a/neu nifer yr unedau newydd a gynigir)
* Cyfeiriad y safle
* Cynllun lleoliad
* Ffi.

Mae’r ffioedd a godir am y gwasanaeth cyn-ymgeisio statudol yr un fath ledled Cymru, er eu bod yn amrywio yn ôl maint a graddfa’r datblygiad arfaethedig fel a ganlyn:

* Deiliad tŷ – £25
* Datblygiad bach – £250
* Datblygiad mawr – £600
* Datblygiad mawr iawn – £1,000

Mae *Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Diwygio) 2015* yn darparu'r diffiniad canlynol:

ystyr “cais deiliad tŷ” yw cais am —

(a) caniatâd cynllunio i ehangu, gwella neu wneud newid arall mewn tŷ annedd, neu ddatblygiad o fewn cwrtil tŷ annedd o’r fath, neu

(b) newid defnydd i wneud cwrtil tŷ annedd yn fwy, at unrhyw ddiben sy’n gysylltiedig â mwynhau’r tŷ annedd ond nad yw’n cynnwys—

(i) unrhyw gais arall am newid defnydd,

(ii) cais i godi tŷ annedd, neu

(iii) cais i newid nifer yr anheddau mewn adeilad.

Diffinnir datblygiad mawr iawn fel datblygiad sy’n fwy na 24 o anheddau, neu 0.99 hectar, neu 1,999 metr sgwâr.

**BETH FYDDWN NI’N EI WNEUD**

Fel isafswm, dylai ymgeiswyr datblygiadau deiliaid tai ddisgwyl derbyn y wybodaeth ganlynol yn yr ymateb ysgrifenedig:

* Hanes cynllunio perthnasol y safle
* Polisïau perthnasol y cynllun datblygu y bydd y cynnig datblygu yn cael ei asesu yn eu herbyn
* Canllawiau cynllunio atodol perthnasol (h.y. dylunio, cadwraeth ac ati)
* Unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill
* Asesiad cychwynnol o’r datblygiad arfaethedig.

Ar gyfer pob cynnig datblygu arall, bydd ymgeiswyr yn derbyn yr holl wybodaeth a amlinellir uchod, yn ogystal â chyngor i ddweud a oes unrhyw gyfraniadau Cytundeb Cyfreithiol Adran 106 yn debygol o gael eu ceisio ac yn rhoi syniad o gwmpas a swm y cyfraniadau hyn.

Heb dalu’r ffi briodol, ni fydd unrhyw reidrwydd ar yr Awdurdod i dderbyn a phrosesu ffurflen ymholiad cyn-ymgeisio.

Dim ond drwy’r gwasanaeth anstatudol a gynigir gan yr awdurdod cynllunio lleol y gellir darparu cyngor ar geisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig a hysbysebion. Mae Erthygl 4 o *Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Gwasanaethau Cyn-Ymgeisio) (Cymru) 2016* yn nodi mai ceisiadau am ganiatâd cynllunio i ddatblygu tir a wneir i awdurdod cynllunio lleol sy’n geisiadau cymwys.

**GWASANAETH CYNGOR CYN-YMGEISIO ANSTATUDOL AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ARFORDIR PENFRO**

Ar gyfer **pob ymholiad o dan y gwasanaeth anstatudol**, bydd angen i chi anfon y canlynol atom o leiaf:

* Manylion ysgrifenedig y cyfeiriad a’r cynnig
* Disgrifiad o natur a graddfa’r datblygiad arfaethedig a’r defnydd a wneir o dir ac adeiladau
* Cynllun lleoliad safle gyda’r safle wedi’i farcio’n glir (i raddfa gydnabyddedig, pwynt gogleddol ac ati)
* Lluniadau braslun sy’n rhoi manylion y cynnig (ar raddfa gydnabyddedig)
* Ffotograffau o’r safle a’r ardal gyfagos, gan roi sylw penodol i unrhyw dai cyfagos neu ddatblygiadau eraill y gallai eich cynnig effeithio arnynt
* Manylion cyswllt llawn gan gynnwys rhif ffôn a chyfeiriad e-bost
* Y ffi briodol – **ni fydd yr ymholiad yn cael ei gofrestru ar y system ac ni fydd unrhyw waith manwl yn cael ei wneud nes bydd y ffi lawn wedi’i thalu**
* Datganiad Dylunio a Mynediad drafft cychwynnol a/neu Ddatganiad Treftadaeth os yw’n briodol
* Trefniadau mynediad a pharcio os yw'n briodol
* Efallai y bydd angen cyflwyno asesiadau ecolegol, tirwedd, halogiad tir, llifogydd a thrafnidiaeth i gyd-fynd â’r cais, yn dibynnu ar leoliad, natur a chymhlethdod y datblygiad.

**BETH FYDDWN NI’N EI WNEUD**

Ar ôl derbyn eich ymholiad cychwynnol, byddwn yn penderfynu a oes angen cyngor cyn-ymgeisio arno a pha fath o gyngor sydd fwyaf addas. Byddwn wedyn yn gwneud yn siŵr bod y ffi briodol wedi cael ei thalu. Os nad yw, byddwn yn cysylltu â chi i gadarnhau na fyddwn yn bwrw ymlaen â’ch ymholiad nes bydd y ffi briodol wedi’i thalu.

Unwaith y bydd y ffi wedi’i thalu, bydd eich ymholiad yn cael ei neilltuo i swyddog priodol.

Byddwn yn ceisio ymateb i’ch ymholiad o fewn y cyfnodau ymateb targed fel yr amlinellir yn yr atodlen codi tâl. Fodd bynnag, ni allwn warantu ymateb o fewn y cyfnod hwn oherwydd efallai y byddwn yn aros am ymatebion i’r ymgynghoriad ac ati, a byddwn yn cysylltu â chi i gytuno ar estyniad amser. Mewn achosion arbennig o gymhleth, efallai y bydd angen mwy o amser a byddwn yn rhoi gwybod i chi pryd y gallwch ddisgwyl ateb.

Os nad oes gennym ddigon o wybodaeth i ateb eich ymholiad, byddwn yn ysgrifennu atoch, gan nodi pa wybodaeth sydd ei hangen arnom. Bydd y cloc yn dod i stop nes bydd yr holl wybodaeth wedi dod i law. Pan wneir cais am ymweliad safle neu gyfarfod, byddwn yn trefnu dyddiad addas yn dibynnu ar gymhlethdod y cynllun a faint o waith fydd ei angen ymlaen llaw. Gall hyn gynnwys unrhyw amser sydd ei angen i gael barn gychwynnol gan bartïon mewnol eraill sydd â diddordeb megis y Peiriannydd Priffyrdd ayb. Fodd bynnag, ni chynhelir unrhyw gyfarfodydd heb weld y wybodaeth y gofynnwyd amdani ymlaen llaw.

Bydd presenoldeb swyddogion eraill yn y cyfarfod, gan gynnwys cynghorwyr arbenigol, yn ôl ein hargymhelliad ni a bydd angen talu ffioedd ychwanegol (gweler yr Atodlen Ffioedd isod).

Yn dilyn yr ymweliad/cyfarfod safle, byddwn yn cadarnhau’r cyngor mewn llythyr ffurfiol.

Os bydd angen cyfarfod pellach, bydd y cwmpas ar gyfer cyfarfod o’r fath yn cael ei sefydlu ymlaen llaw ynghyd â’r ffi berthnasol y mae’n rhaid ei derbyn ynghyd ag unrhyw ddogfen berthnasol cyn y cyfarfod dilynol.

Mae gan y Rheolwr Rheoli Datblygu a’r Cyfarwyddwr yr hawl i wrthod cais am gyngor cyn-ymgeisio os ystyrir ei fod naill ai’n amhriodol neu’n ddiangen

**FFIOEDD Canllawiau ar Ffioedd Cyn-Ymgeisio – Gwasanaeth Statudol Llywodraeth Cymru o 16 Mawrth 2016**

**Gwasanaeth Anstatudol Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro o 1 Ebrill 2024 ymlaen (heb gynnwys TAW – Codir TAW)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Categori/Maint y Datblygiad** | **Gwasanaeth Statudol LlC - Cyngor Ysgrifenedig yn Unig** | **Gwasanaeth Anstatudol - Cyngor/Ymateb Ysgrifenedig yn Unig** | **Cyngor Ysgrifenedig a Chyfarfod (safle neu swyddfa)** | **Cyngor Ysgrifenedig a/neu Gyfarfodydd Ychwanegol** | **Amser Ymateb Targed o Ddyddiad yr Ymholiad neu'r Cyfarfod (Diwrnodau)** |
| **Datblygiad a Ganiateir (DG)** | Amh | £25 | Amh | £25 | 21 |
| Cyngor dylunio i ddeiliaid tai | £25 | £85 | Amh | £50 | 21 |
| **Tynnu Hawliau DG** | Amh | £50 y llain | Amh | Amh | 21 |
| **Cydymffurfio ag Amodau/**  **Hysbysiadau** | Amh | £85 – £315 | £135 – £315 | Amh | 14 |
| **Gwaith ar Goed a Warchodir** | Amh | £55 | £110 | £55 | 14 |
| **Mân Ddatblygiad Masnachol/Newid Defnydd**  **(hyd at 500 m. sg. o arwynebedd llawr gros)** | £250 | £300 | £355 | £110 | 28 |
| **Mân Waith i Adeiladau Rhestredig/mewn Ardaloedd Cadwraeth** | - | - | - | £55 | 28 |
| **Hysbysebion** | - | £55 | £110 | £55 | 28 |
| **Gwiriad Dilysu Cyn Cyflwyno** | - | £90 – £200 yn dibynnu ar gymhlethdod y cynnig | - | - | - |
| **Telathrebu (polion a mastiau newydd / uchderau uwch).** | - | £250 | £355 | £110 | 28 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Categori/Maint y Datblygiad** | **Gwasanaeth Statudol LlC - Cyngor Ysgrifenedig yn Unig** | | | **Gwasanaeth Anstatudol - Cyngor/Ymateb Ysgrifenedig yn Unig** | **Cyngor Ysgrifenedig a Chyfarfod (safle neu swyddfa)** | | **Cyngor Ysgrifenedig a/neu Gyfarfodydd Ychwanegol** | | **Amser Ymateb Targed o Ddyddiad yr Ymholiad neu'r Cyfarfod (Diwrnodau)** |
| **Datblygiad ar Raddfa Fwy** | | | | | | | | | |
| **Anheddau newydd/trosi i dai preswyl** | | | | | | | | | |
| **1-2 annedd** | | £250 | Amh cynnwys ymweliad safle os oes angen | | | £345 | | £110 | 28 |
| **3-4 annedd** | | £250 | Amh cynnwys ymweliad safle os oes angen | | | £385 | | £110 | 28 |
| **5-9 annedd (gan gynnwys Rhwymedigaethau Cynllunio)** | | £250 | Amh cynnwys ymweliad safle os oes angen | | | £550 | | £110 | 35 |
| **Annedd Menter Wledig/OPD** | | £250 | Amh cynnwys ymweliad safle os oes angen | | | £165 – 550 | | £110 | 35 |
| **Addasiadau Sgubor** | | £250 | Amh cynnwys ymweliad safle os oes angen | | | £385 | | £110 | 28 |
| **Datblygiad Amaethyddiaeth a Choedwigaeth**  **(500-1000 m. sg.)** | | £250 | £330 | | | £385 | | £110 | 28 |
| **Datblygiad Masnachol/Newid Defnydd**  **(500 – 1000 m. sg.)** | | £250 | £550 | | | £605 | | £110 | 35 |
| **Cynlluniau Ynni Adnewyddadwy Domestig D** | | | | | | | | | |
| - Cynlluniau Hydro ar Raddfa Fach | | £250 | £330 | | | £385 | | £110 | 28 |
| - Paneli Solar/Ffotofoltäig | | £250 | £330 | | | £385 | | £110 | 28 |
| - Tyrbinau Sengl hyd at 40m i flaen y llafnau | | £250 | £330 | | | £385 | | £110 | 35 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Categori/Maint y Datblygiad** | | **Gwasanaeth Statudol LlC - Cyngor Ysgrifenedig yn Unig** | | **Gwasanaeth Anstatudol - Cyngor/Ymateb Ysgrifenedig yn Unig** | | **Cyngor Ysgrifenedig a Chyfarfod (safle neu swyddfa)** | | **Cyngor Ysgrifenedig a/neu Gyfarfodydd Ychwanegol** | | **Amser Ymateb Targed o Ddyddiad yr Ymholiad neu'r Cyfarfod (Diwrnodau)** |
| **Datblygiad Mawr**  **(D.S. mae’r cyfarfod cwmpasu cyntaf gyda Swyddogion yn rhad ac am ddim)** | | | | | | **Uchafswm – y ffi i’w chytuno yn dilyn y cyfarfod cwmpasu cychwynnol (Ffi Leiaf o £1000)** | | | | |
| **10 annedd neu ragor (neu 32 dph)**  gan gynnwys Rhwymedigaethau Cynllunio | | £600 < 25 uned  £1,000 > 24 uned | | Amh cynnwys ymweliad safle  Amh cynnwys ymweliad safle | | £1,125 – £2,600  £2,600 – £5,250 | | £225  £525 | | 35  42 |
| **Datblygiad Amaethyddiaeth a Choedwigaeth**  **(> 1000 m. sg.)** | | £600 < 2000 m. sg.  £1,000 > 1999 m. sg. | | Amh cynnwys ymweliad safle  Amh cynnwys ymweliad safle | | £1,125  £2,600 | | £225  £525 | | 35  42 |
| **Datblygiad Masnachol/Newid Defnydd \***  **(> 1000 m. sg)** | | £600 < 2000 m. sg.  £1,000 > 1999 m. sg. | | Amh cynnwys ymweliad safle  Amh cynnwys ymweliad safle | | £1,125 – £2,600  £2600 – £5,250 | | £225  £525 | | 42  42 |
| **Cynlluniau Ynni Adnewyddadwy Masnachol (gan gynnwys Asesiad o’r Effaith Amgylcheddol)** | | | | | | | | | | |
| Cynlluniau Hydro | - | | Amh cynnwys ymweliad safle | | £2,775 – £5,550 | | £525 | | 35 | |
| - Cynlluniau Gwastraff i Ynni | - | | Amh cynnwys ymweliad safle | | £2,775 – £5,550 | | £525 | | 42 | |
| - Parciau/Ffermydd Solar | - | | Amh cynnwys ymweliad safle | | £2,775 – £5,550 | | £525 | | 42 | |
| - Ffermydd Gwynt | - | | Amh cynnwys ymweliad safle | | £2,775 – £5,550 | | £525 | | 42 | |
| **Cloddio a Gweithio Mwynau** | £600 | | Amh cynnwys ymweliad safle | | £2,775 – £5,550 | | £525 | | 42 | |
| **Datblygu Gwastraff** | £600 | | Amh cynnwys ymweliad safle | | £2,775 – £5,550 | | £525 | | 4 | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Eithriadau** | |
| Ymholiadau Cyngor Dinas/Tref/Cymuned (ac eithrio ar gyfer Datblygiadau Masnachol) | |
| Elusennau Cofrestredig gyda throsiant o lai na £1 miliwn y flwyddyn (heb gynnwys Cymdeithasau Tai) | |
| Ardaloedd Gwasanaeth Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro | |
| Grwpiau dielw/Cwmnïau Buddiannau Cymunedol/Eglwysi/Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol ayb. | |
| Cyngor ar gadwraeth - atgyweiriadau strwythurol i Adeiladau Rhestredig yn unig | |
| Gwaith sy’n ofynnol i wella cyfleusterau a mynediad i’r anabl cofrestredig  (na fyddai’n destun ffi cais cynllunio) | |
| **Cyngor Arbenigol** | **Cost Ychwanegol yr Awr (gan gynnwys cyfarfodydd/ymweliadau safle)** |
| Ecolegydd y Parc | £55 |
| Cadwraeth Adeiladau/Treftadaeth y Parc | £55 |
| Priffyrdd Cyngor Sir Benfro | £55 |
| Amddiffyn y Cyhoedd Cyngor Sir Benfro | £55 |

**CYTUNDEBAU PERFFORMIAD CYNLLUNIO**

Prif bwrpas Cytundeb Perfformiad Cynllunio yw darparu fframwaith, y cytunwyd arno rhwng yr Awdurdod Cynllunio Lleol a’r ymgeisydd neu’r darpar ymgeisydd, ynghylch y broses ar gyfer ystyried cynnig datblygu mawr.

Nid oes Cytundeb Perfformiad Cynllunio safonol gan fod pob un yn debygol o fod yn unigryw i’w amgylchiadau penodol.

Mae Deddf Llywodraeth Leol 2003 yn caniatáu i Awdurdodau godi tâl am wasanaethau ychwanegol. Yn achos Cytundeb Perfformiad Cynllunio, gall y gwasanaethau ychwanegol gynnwys y gost o gyflogi staff dros dro neu staff asiantaeth i gymryd lle swyddogion sy’n gweithio’n llawn amser ar y prosiect neu gaffael cyngor arbenigol i helpu i benderfynu ar y cynnig. Byddai defnyddio Cytundeb Perfformiad Cynllunio yn caniatáu dull rheoli prosiect ar ddatblygiadau mawr, gyda rheolwr prosiect a/neu dîm penodol, heb beryglu ffrydiau gwaith busnes fel arfer.

Dylid ystyried Cytundeb Perfformiad Cynllunio fel offeryn effeithlonrwydd, sy’n darparu amserlen glir ar gyfer bwrw ymlaen â chynigion datblygu sylweddol gyda manteision economaidd cysylltiedig yn ogystal â, lle bo angen, darparu adnoddau ychwanegol i sicrhau parhad y gwasanaeth.

Bydd y broses a nodir yn y Cytundeb Perfformiad Cynllunio yn amrywio yn ôl nifer a chymhlethdod y materion i’w hystyried a’r math o ddatblygiad sy’n cael ei gynnig.

Efallai na fydd cynigion datblygu cymharol fach gyda materion cynllunio syml yn elwa o weithredu drwy Gytundeb Perfformiad Cynllunio, er y gallai hyd yn oed cynlluniau ar raddfa lai ofyn am fewnbwn arbenigol, er enghraifft arbenigedd ecolegol, tirwedd a gweledol neu briffyrdd. Yn yr achos hwn, mae’n debygol y bydd y cyfnod penderfynu’n cael ei ymestyn ac y bydd angen adnoddau ychwanegol i alluogi’r Awdurdod i wneud penderfyniad neu argymhelliad ar sail gwybodaeth. Bydd y rhan fwyaf o gynigion datblygu mawr neu sylweddol yn gofyn am ryw fath o fewnbwn ychwanegol neu eithriadol a bydd y Cytundeb Perfformiad Cynllunio yn cytuno ar estyniad i’r cyfnodau penderfynu; caniateir hynny o dan y rheoliadau presennol.

Gellid cytuno ar Gytundeb Perfformiad Cynllunio drwy gyd-ddealltwriaeth rhwng y partïon neu drwy gytundeb ffurfiol. Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd angen rhyw fath o gytundeb ysgrifenedig er mwyn cytuno ar amserlenni. Bydd hyn yn fwy perthnasol pan fydd cyfraniad ariannol y tu hwnt i’r ffi gynllunio arferol, a fyddai’n cael ei ddefnyddio i ddarparu unrhyw adnoddau ychwanegol sydd eu hangen i benderfynu ar y cais.

Ni ddylid ystyried Cytundeb Perfformiad Cynllunio fel ffordd o ‘brynu’ caniatâd cynllunio neu osgoi’r broses gynllunio arferol. Er gwaethaf unrhyw gytundeb ar ddefnyddio Cytundeb Perfformiad Cynllunio ar gyfer unrhyw gais cynllunio penodol, mae’n ofynnol o dan y gyfraith cynllunio i bob cais cynllunio gael ei ystyried ar ei haeddiant, gan ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol yn cynnwys polisi defnydd tir cenedlaethol a lleol. Mae’n annhebygol iawn y bydd Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymrwymo i Gytundeb Perfformiad Cynllunio mewn perthynas â datblygiad nad oes fawr o siawns, neu ddim siawns o gwbl, iddo dderbyn argymhelliad ffafriol.

Elfennau cyffredin Cytundeb Perfformiad Cynllunio:

• Fel arfer mae’r cytundeb yn cael ei lunio cyn cyflwyno cais cynllunio

• Bydd yr Awdurdod a’r darpar ymgeisydd yn llofnodwyr i’r cytundeb

• Fel egwyddor gyffredinol, dylai’r cytundeb fod mor syml â phosibl, yn gyson â dull gweithredu sy’n gymesur o ran maint y cynnig a chymhlethdod y materion a godir

• Dylai’r cytundeb gynnwys un neu ragor o gerrig milltir y cytunwyd arnynt i ddiffinio’r broses o ystyried y datblygiad arfaethedig, gan gynnwys dyddiad y cytunir arno ar gyfer penderfynu ar gais gan yr Awdurdod

• Bydd y dyddiad penderfynu y cytunwyd arno yn disodli’r terfynau amser statudol arferol

• Cytundeb rhwng yr Awdurdod a’r ymgeisydd fydd y Cytundebau Perfformiad Cynllunio symlaf, yn pennu dyddiad penderfynu priodol ar gyfer cais cynllunio

• Yn amlach na pheidio, cytunir ar y Cytundeb Perfformiad Cynllunio yn ystod trafodaethau cyn-ymgeisio i nodi’r cwmpas a’r amserlen ar gyfer ymgysylltu cyn-ymgeisio a chyflwyno a phenderfynu ar y cais cynllunio wedi hynny

• Cytunir ar gyfraniad ariannol ychwanegol i dalu unrhyw gostau eithriadol, sy’n ychwanegol at y ffi gynllunio.

Yn bennaf, byddai Cytundebau Perfformiad Cynllunio yn cael eu defnyddio ar gyfer cynlluniau datblygu mwy (mawr ac uwch) ond gellid eu defnyddio hefyd ar gyfer unrhyw fath o ddatblygiad sy’n gofyn am ymateb eithriadol gan yr Awdurdod. Gallai hyn gynnwys cynlluniau ynni adnewyddadwy neu ddatblygiadau hanfodol ar safleoedd sensitif.

Gellid defnyddio Cytundebau Perfformiad Cynllunio hefyd fel rhan o ymateb i ymgynghoriadau ar geisiadau Datblygiadau o Arwyddocâd Cenedlaethol. Mae’r ceisiadau hyn yn cael eu cyflwyno i Weinidogion Cymru ac yn cael eu penderfynu ganddynt drwy’r Arolygiaeth Gynllunio, sy’n cymryd y rhan fwyaf o’r ffi gynllunio. Yn yr achos hwn, bydd yr awdurdod lleol yn ymgynghorai statudol a bydd yn gyfrifol am gyflawni’r amodau ac unrhyw orfodaeth ddilynol. Felly, mae’n hanfodol bod modd adennill oddi wrth y datblygwr unrhyw gostau a wynebir wrth sicrhau cyngor hanfodol.

**AM BETH MAE’R FFIOEDD YN TALU**

Mae'r ffioedd hyn yn talu costau gweinyddol a'r amser a dreulir ar ymchwil, asesu, cyfarfod yn ôl yr angen, a llunio ymateb ysgrifenedig.

Mae Cyllid a Thollau Ei Fawrhydi wedi cadarnhau drwy Bwyllgor TAW CIPFA bod y gwasanaeth cyn-ymgeisio statudol a ddarperir gan Awdurdodau Cynllunio Lleol Cymru i’w drin fel rhywbeth nad yw’n fusnes ac sydd y tu allan i gwmpas TAW. Ond bydd TAW yn cael ei godi am y gwasanaeth anstatudol/dewisol ac mae’r rhestr ffioedd uchod yn cynnwys TAW.

Ar gyfer datblygiadau mawr, bydd cyfarfod cwmpasu ‘am ddim’ o hyd at 1 awr yn cael ei gynnig. Pwrpas y cyfarfod cwmpasu yw caniatáu i’r darpar ddatblygwr esbonio ac amlinellu ei gynllun ac i’r Awdurdod nodi’r prif faterion. Bydd rhywfaint o arweiniad sylfaenol iawn yn cael ei ddarparu ond ni fydd unrhyw gyngor ansoddol ar y cam hwn. Ar ôl y cyfarfod, bydd y swyddog achos yn darparu amserlen ysgrifenedig yn amlinellu cwmpas y cyngor cyn-ymgeisio, pa ymgyngoreion statudol fydd yn gysylltiedig, dadansoddiad o’r gost o ddarparu’r cyngor cyn-ymgeisio ffurfiol ac amserlen ddrafft ar gyfer cyfarfodydd/ymatebion. Mater i’r ymgeisydd wedyn yw pa un i ddefnyddio ein gwasanaeth cynghori cyn-ymgeisio sy’n ychwanegu mwy o werth neu ddefnyddio’r system statudol fwy cyfyngedig.

Codir y gyfradd briodol am bob prosiect neu safle unigol y cyfeirir ato mewn ymholiad. Ni chaniateir rhannu safleoedd yn artiffisial mewn ymgais i ddenu tariff gwahanol. Bydd ceisiadau lluosog yn denu’r ffioedd lluosog priodol.

**SYLWER**

Mae ein gwasanaeth cyngor cyn-ymgeisio yn cael ei gynnig i ddatblygwyr ac ymgeiswyr unigol, gan gynnwys deiliaid tai. Yn y naill achos neu’r llall, mae rhai pwyntiau cyffredinol y dylech eu hystyried cyn i chi gysylltu â ni:

* Ceisiwch gysylltu â ni cyn gynted â phosibl yn ystod eich prosiect
* Gwnewch rywfaint o ymchwil gychwynnol eich hun gan gynnwys edrych ar ein nodiadau ar sut i gyflwyno cais dilys;
* Gofynnwch am farn y rheini y gallai eich cynigion effeithio arnynt
* Cofiwch, po fwyaf o wybodaeth y gallwch ei rhoi i ni, y mwyaf cywir a defnyddiol y gall ein hymateb fod – dim ond cyngor amwys y gall cynigion amwys ei gael. Yr allwedd i lwyddiant y gwasanaeth hwn fydd i chi ddarparu gwybodaeth ddigonol i ni ymlaen llaw – nodir hyn yn fanylach yn y dogfennau a grybwyllir uchod; ac
* Ar faterion cymhleth, byddwch yn barod i ofyn am gymorth proffesiynol preifat – ni fwriedir i’n gwasanaeth fod yn ddewis arall yn lle cyflogi ymgynghorwyr proffesiynol.

Byddwn bob amser yn gwneud ein gorau i roi’r cyngor gorau posibl i chi ar sail y wybodaeth sydd i law. Fodd bynnag, mae angen i chi fod yn ymwybodol nad yw unrhyw gyngor a roddir gan Swyddogion yr Awdurdod yng nghyswllt ymholiadau cyn-ymgeisio yn benderfyniad ffurfiol gan yr Awdurdod fel Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhoddir unrhyw farn neu safbwynt yn ddidwyll, hyd eithaf ein gallu ond heb ragfarn i ystyriaeth ffurfiol unrhyw gais cynllunio.

Dim ond ar ôl i ni ymgynghori â phobl leol, ymgyngoreion statudol ac unrhyw bartïon eraill sydd â diddordeb y gallwn wneud y penderfyniad terfynol ar unrhyw gais a wnewch chi wedyn. Fe’i gwneir gan y Pwyllgor Rheoli Datblygu neu gan swyddogion cynllunio a bydd yn seiliedig ar yr holl wybodaeth sydd ar gael bryd hynny.

Dylech felly fod yn ymwybodol na all swyddogion warantu’r penderfyniad ffurfiol terfynol a gaiff ei wneud ar eich cais/ceisiadau. Fodd bynnag, bydd unrhyw gyngor cyn-ymgeisio a roddwyd yn cael ei ystyried yn ofalus wrth ddod i benderfyniad neu argymhelliad ar gais; yn amodol ar yr amod y gall amgylchiadau a gwybodaeth newid neu ddod i’r amlwg a allai newid y sefyllfa honno.

Sylwch y bydd y pwysau a roddir i gyngor cyn-ymgeisio yn gostwng dros amser, ac y gall gael ei ddisodli gan gyngor newydd gan y llywodraeth neu bolisïau cynllunio newydd.

Mae’r gwasanaeth hwn ar gael yn Saesneg drwy ofyn.

Ni ellir ad-dalu’r ffioedd.