

# Cynllunio ac Adfywio'r Ddinas



## Gwasanaethau Cyn Ymgeisio: Nodyn Arweiniol

### Mehefin 2016

#### Gwasanaethau Cyngor Cyn Ymgeisio Statudol: Cyflwyniad

Mae'r cyngor yn annog ac yn croesawu'r cyfle i roi cyngor cyn i gais cynllunio gael ei gyflwyno. Ein nod yw annog a hyrwyddo datblygiad o ansawdd uchel a gwella effeithlonrwydd ein gwasanaeth. Y syniad yw y codir unrhyw faterion cynllunio o bwys cyn cyflwyno cais ffurfiol. Mae hyn yn rhoi'r cyfle i ymgeiswyr ystyried y materion hyn ac, os bydd angen, addasu'r cynigion cyn cyflwyno'r fersiynau terfynol mewn ceisiadau cynllunio.

Ar ôl i'r cyngor gyflwyno rhestr ffioedd am gyngor cyn ymgeisio ym mis Ebrill 2015 fel rhan o newidiadau a gyflwynwyd i wella gwasanaethau cynllunio yng Nghymru, ar 16 Mawrth 2016 cyflwynodd Llywodraeth Cymru ofyniad statudol<sup>1</sup> i Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLI) yng Nghymru ddarparu gwasanaeth cyn ymgeisio, a chyflwynodd restr o ffioedd safonol<sup>2</sup> am gael cyngor ar draws Cymru.

Bydd natur safonedig ffurflenni cyn ymgeisio yng Nghymru a thalu ffioedd yn caniatáu i'r cyngor ddarparu gwasanaeth ymatebol a phroffesiynol, a thrwy hynny, leihau ansicrwydd a bod yn gost effeithiol i'r rhai sy'n cyflwyno ceisiadau cynllunio.

#### Beth yw cyngor cyn ymgeisio?

Mae cyngor cyn ymgeisio'n gyngor a roddir gan swyddogion Awdurdod Cynllunio Lleol ar ddatblygiad arfaethedig, cyn i gais cynllunio ffurfiol gael ei gyflwyno i'w ystyried, a'r penderfyniad dilynol, gan gynnwys cyngor a roddir ar ôl i gais cael ei wrthod. Gall y cyngor a roddir fod yn amrywiol, gan gynnwys gwybodaeth am hanes y safle, polisi ac ystyriaethau allweddol, ac mae ACLI ledled Cymru wedi darparu graddau amrywiol o wasanaethau sy'n cynnig cyngor. O ran y gwasanaeth statudol, mae Llywodraeth Cymru wedi egluro y dylai'r cyngor a roddir gynnwys:

- (a) hanes cynllunio'r tir y bwriedir codi'r datblygiad arfaethedig arno, ar yr amod ei fod yn berthnasol i'r cais arfaethedig;
- (b) darpariaethau'r cynllun datblygu, i'r graddau y mae'n berthnasol i'r cais arfaethedig;
- (c) unrhyw ganllawiau cynllunio atodol, i'r graddau y mae'n berthnasol i'r cais arfaethedig;
- (ch) unrhyw ystyriaethau eraill sydd neu a allai fod yn berthnasol ym marn yr awdurdod; ac

<sup>1</sup> Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Gwasanaethau Cyn-ymgeisio) (Cymru) 2016

<sup>2</sup> Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd am Geisiadau, Ceisiadau Tybiedig ac Ymweliadau Safle) (Cymru) (Diwygio) 2016

- (d) asesiad cychwynnol o'r datblygiad arfaethedig ar sail yr wybodaeth a ddarparwyd dan baragraffau (a) i (ch).

Ar gyfer cynigion datblygu heblaw am ddatblygiadau Deiliaid Tai, mae gwybodaeth y gellir ei darparu gan yr ACLI yn cynnwys:

- (a) a yw'n debygol y bydd goblygiadau cynllunio (o fewn yr ystyr a geir yn adran 106 Deddf (goblygiadau cynllunio) 1990 yn ofynnol, ac os felly, syniad o gwmpas tebygol goblygiadau cynllunio o'r fath, gan gynnwys syniad o unrhyw swm y gall fod angen ei dalu i'r awdurdod;
- (b) a fydd atebolrwydd i dalu Ardoll Isadeiledd Gymunedol yn debygol, ac os felly, syniad o'r swm tebygol; a
- (c) manylion unrhyw ddogfennau neu dystiolaeth y byddai ei hangen er mwyn i gais dilynol fod yn gais dilys.

### **Sut i ofyn am gyngor**

Mae'n rhaid i'r holl geisiadau am gyngor cyn ymgeisio, er mwyn iddynt gael eu hystyried yn gyflwyniad dilys, gael eu cyflwyno ar ein 'Ffurflen Ymholi Cyn Ymgeisio' a'u cefnogi gan gynllun lleoliad safle (sy'n nodi'r safle, wedi'i luniadu i raddfa ac yn dangos cyfeiriad y gogledd) yn ogystal ag unrhyw wybodaeth sy'n ddigonol i egluro'r datblygiad arfaethedig. Bydd angen talu ffi gyda'r cyflwyniad<sup>3</sup> sy'n daladwy ar yr adeg gyflwyno.

### **Faint o wybodaeth y dylwn ei chynnwys?**

Caiff eich ymholiad cyn ymgeisio ei brosesu yn amodol ar gyflwyno ffurflen ymholi, cynllun lleoli safle a ffi. Fodd bynnag, mae'n bwysig eich bod yn sylweddoli y bydd unrhyw wybodaeth ychwanegol, gan gynnwys cynlluniau/dyluniadau sydd eisoes yn bod a rhai arfaethedig ac unrhyw wybodaeth arall yn helpu'r cyngor wrth ymdrin â'ch ffurflen cyn ymgeisio ac yn caniatáu ymateb manylach.

Po fwyaf o wybodaeth a roir i ni gennych, hawsaf yw hi i ni roi syniad cywir o'r ymateb sy'n debygol o gael ei roi i gais ffurfiol. Bydd ffurflen cyn ymgeisio annelwig, a gwybodaeth gyfyng yn debygol o arwain at ymateb cyn ymgeisio annelwig, heb fawr o ffocws ar ganlyniad posib heblaw am gyfeiriadau at egwyddor y datblygiad. Fodd bynnag, bydd cais cyn ymgeisio manwl gyda thystiolaeth ategol yn debygol o arwain at ymateb manylach ac arweiniad ynghylch yr argymhelliad a'r penderfyniad tebygol.

### **Sut fath o gyngor a roddir a faint o amser y bydd yn ei gymryd?**

Byddwch yn derbyn ymateb ysgrifenedig a fydd yn ymdrin yn glir â'r materion uchod sy'n ymwneud â'ch cynnig (lle bo'n berthnasol) o fewn 21 diwrnod i dderbyn ffurflen cyn ymgeisio dilys. Lle mae cynllun yn debygol o godi nifer o faterion a bod angen mwy o amser i ystyried eich cynnig, bydd swyddogion yn gofyn am estyniad amser i ymdrin â'ch ymholiad. Diben hyn fydd caniatáu hyblygrwydd yn y broses er mwyn cynnal asesiad manwl o'r datblygiad.

---

<sup>3</sup>Amlinellir y ffioedd Cyn Ymgeisio yn y 'Rhestr Ffioedd' (Mehefin 2016)

## **Beth na fydd cyngor cyn ymgeisio yn ei wneud?**

Ni fydd y cyngor a roddir gennym yn gwarantu canlyniad penodol, h.y. caniatâd cynllunio gwarantedig neu farn ffurfiol y pwyllgor cynllunio. Y rheswm dros hyn yw:

- a) bod ceisiadau'n destun proses ymgynghori ehangach nag ymholiad cyn ymgeisio, a gall problemau godi nad ydynt yn hysbys ar adeg rhoi'r cyngor; a;
- b) bydd y farn a roddir yn gyfredol ar adeg rhoi'r cyngor ond bydd angen ystyried newidiadau mewn amgylchiadau a pholisi cynllunio pan gaiff y cais ei benderfynu; a;
- c) caiff rhai ceisiadau eu penderfynu gan bwyllgor cynllunio (oddeutu 10%) y mae ei aelodau wedi'u hethol. Er y bydd gan y pwyllgor adroddiad ac argymhelliad swyddog i'w hystyried, gall aelodau ddewis rhoi pwyslais gwahanol ar faterion allweddol ac ystyriaethau eraill o bwys wrth gyrraedd eu penderfyniad.

## **Cais am Gyngor neu Gyfarfodydd Ychwanegol**

Nid yw'r gwasanaeth cyn ymgeisio statudol yn darparu ar gyfer cyngor neu gyfarfodydd ychwanegol sy'n ymwneud â'r un cynllun a gyflwynwyd ar gyfer cyngor cyn ymgeisio. Felly, os gwneir cais am ymateb ychwanegol bydd gofyn i ymgeiswyr gyflwyno ffurflen cyn ymgeisio newydd y bydd angen talu ffi amdani.

Er mwyn caniatáu hyblygrwydd ac annog ymgeiswyr i ddefnyddio'r broses cyn ymgeisio, mae'r cyngor yn croesawu cyflwyno gwybodaeth neu gyfarfodydd ychwanegol i drafod ymateb cyn ymgeisio cyn cyflwyno cais ffurfiol, yn enwedig lle'r awgrymwyd y gallai fod angen diwygiadau er mwyn i ddatblygiad fod yn dderbyniol.

Gellir rhoi cyngor ychwanegol neu drefnu cyfarfod arall pan gaiff ffi ychwanegol ei thalu yn achos datblygiadau Categori A, B ac C, a fydd yn hanner ffi'r ffurflen cyn cyflwyno cais wreiddiol, ynghyd â TAW. Ymdrinnir â cheisiadau gan ddeiliaid tai ar sail ffi gymysg a chodir tâl o £25 gan gynnwys TAW am unrhyw gyngor neu gyfarfodydd ychwanegol.

Er mwyn gofyn am y fath gyngor neu gyfarfod ychwanegol, bydd angen i chi gwblhau ein 'Ffurflen Cais am Gyngor/Gyfarfod Ychwanegol' yn llawn, gyda'r ffi berthnasol. Pan fyddwch yn ceisio ymateb i wybodaeth ychwanegol neu gynlluniau a ddarparwyd, byddwn yn ymdrin â'ch ymholiad o fewn 21 diwrnod. Lle'r ydych wedi gwneud cais am gyfarfod i drafod eich ffurflen cyn ymgeisio, byddwn yn cysylltu â chi i drefnu dyddiad ac amser addas ar gyfer y cyfarfod. Fel rheol gyffredinol, cyfyngir cyfarfodydd i hyd at 2 awr yn unig ar gyfer datblygiadau categori A neu B a hyd at awr yn unig i ddatblygiadau categori C neu Ch.

## **A fydd yr ymholiad yn gyfrinachol?**

Mae'n ofynnol i'r awdurdod gadw a chynnal cofnod o'r holl ymholiadau ac ymatebion cyn ymgeisio. Felly, bydd yr holl ymholiadau cyn ymgeisio a gyflwynir drwy'r gwasanaeth statudol fel y'i hamlinellir yn y nodyn arweiniol hwn, ar gael yn

gyhoeddus. Os yw eich cynnig yn fasnachol sensitif ac nid ydych am i'r wybodaeth fod ar gael yn hawdd, dywedwch wrth y cyngor.

Sylwer y gall fod angen i'r cyngor ddatgelu unrhyw wybodaeth a ddelir ganddo os caiff gais i wneud hynny o dan Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 neu Reoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol 2004.

## **Gwasanaethau Cyngor Cyn Ymgeisio Anstatudol**

Mae'r awdurdod yn eich annog i ddefnyddio'r gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio statudol a amlinellir uchod ar gyfer cyngor cyn ymgeisio cychwynnol. Cydnabyddir fodd bynnag, y bydd achlysuron pan fyddwch yn dymuno cysylltu â'r cyngor y tu allan i'r gwasanaeth hwn, naill ai oherwydd y byddai'n well gennyh i'r fath drafodaethau fod yn gyfrinachol (yn amodol ar ofynion Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 neu Reoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol 2004) neu rydych yn chwilio am wasanaeth arall i'r hyn a gynnigir dan y gwasanaeth statudol. I'r perwyl hwn, yn amodol ar dalu'r ffi briodol<sup>4</sup>, bydd yr awdurdod yn darparu gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio anstatudol sy'n cynnwys darparu ymateb ysgrifenedig o fewn 21 niwrnod i dderbyn ymholiad cyn ymgeisio dilys a chyfarfod, fel sy'n ofynnol. Darperir unrhyw gyngor neu gyfarfodydd ychwanegol ar sail y gwasanaeth a amlinellir uchod.

Fel arall, ar gynlluniau sy'n arbennig o fawr neu gymhleth, gellir darparu gwasanaeth wrpasol drwy Gytundeb Perfformiad Cynllunio y cytunwyd arni gyda'r awdurdod.

## **Beth am ymholiadau ynghylch datblygiadau a ganiateir?**

Yn anffodus, oherwydd cyfyngiadau cyllidebol a newidiadau diweddar mewn hawliau datblygu a ganiateir, ni allwn gynnig cyngor ar yr angen am ganiatâd cynllunio mwyach. Fodd bynnag, mae tri opsiwn ar gael i unrhyw un sydd am wirio a oes angen caniatâd cynllunio am gynnig arbennig:

1. Cyflwyno cais am dystysgrif datblygu cyfreithlon i benderfynu a oes angen caniatâd cynllunio i ddatblygu neu ddefnyddio tir. Mantais hyn yw ei fod yn darparu penderfyniad cyfreithiol sy'n amddiffyn y perchennog. Gallwch godi ffurflenni cais trwy ein ffonio ni, ymweld â'n gwefan neu ymweld â Phorthol Cynllunio Cymru trwy ddilyn y ddolen isod:  
<http://www.planningportal.gov.uk/planning/applications/>
2. Ewch i wefan y porth cynllunio Cymreig i weld y 'tŷ rhyngweithiol' yn <http://www.planningportal.gov.uk/permission/>
3. Edrychwch ar y daflen gan Lywodraeth Cymru Cynllunio: arweiniad i ddeiliaid tai <http://gov.wales/topics/planning/policy/guidanceandleaflets/householder-permitted-development-rights/?skip=1&lang=cy>

## **YMWADIAD**

Byddwn yn ymdrechu i roi'r cyngor gorau i chi ar sail yr wybodaeth sydd ar gael ar y pryd. Fodd bynnag, dylech fod yn ymwybodol nad yw unrhyw gyngor a roddir yn benderfyniad ffurfiol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

<sup>4</sup> Amlinellir y ffioedd Cyn Ymgeisio yn y 'Rhestr Ffioedd' (Mehefin 2016)

Rhoddir y farn a'r sylwadau a fynegir fel rhan o'r cyngor cyn ymgeisi'n ddidwyll, heb amharu ar unrhyw benderfyniad ffurfiol a wneir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae'r cyngor yn cadw'r hawl i wrthod cais am gyngor cyn ymgeisio lle na chyflwynir gwybodaeth sy'n hanfodol i ystyried y cais.

**Manylion cyswllt:**

**E-bost:** [cynllunio@abertawe.gov.uk](mailto:cynllunio@abertawe.gov.uk)

**Ffôn:** 01792 635701

**Llythyr:** Cynllunio ac Adfywio'r Ddinas,  
Y Ganolfan Ddinesig, Heol Ystumllwynarth, Abertawe SA1 3SN

Am fwy o wybodaeth ewch i [www.abertawe.gov.uk](http://www.abertawe.gov.uk)