Rhif: **WG-12667**

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Llywodraeth Cymru

Dogfen Ymgynghori

Canllaw Arfer Drafft: Gwireddu potensial trafodaethau cyn ymgeisio

Dyddiad cyhoeddi: **29 Mehefin 2011**
Camau i'w cymryd: **28 Medi 2011**

Trosolwg
Mae'r ymgynghoriad hwn yn darparu canllaw arfer drafft ar gyfer trafodaethau cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio.

Sut i ymateb
Y dyddiad cau ar gyfer anfon atebion yw 28 Medi 2011. Gallwch ateb yn unrhyw rai o'r ffyrdd canlynol:

E-bost:

Cwblhewch y ffurflen ymateb i'r ymgynghoriad yn Atodiad 1 a'i anfon i:

planconsultations-d@wales.gsi.gov.uk

(Cofiwch gynnwys 'Gwireddu potensial trafodaethau cyn ymgeisio – WG12667' yn y llinell testun.)

Post:

Cwblhewch y ffurflen ymateb i'r ymgynghoriad yn Atodiad 1 a'i anfon i'r cyfeiriad a roddir o dan 'Manylion Cyswllt'.

Gwybodaeth bellach dogfennau cysylltiedig
Mae fersiynau print bras, Braille a fersiynau mewn ieithoedd eraill ar gael o'r ddogfen hon, ar gais.

Mae gwybodaeth bellach ar gael yma:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 4, Chwefror 2011) http://wales.gov.uk/topics/planning/policy/ppw/?skip=1&lang=cy

Astudiaeth i Archwilio'r Broses Ceisiadau Cynllunio yng Nghymru, Mehefin 2010.
http://cymru.gov.uk/topics/planning/planningresearch/planningappprocess/?skip=1&lang=cy&ts=3

Ymateb Llywodraeth Cynulliad Cymru i'r Argymhellion a wnaed yn:
'Astudiaeth i Archwilio'r Broses Ceisiadau Cynllunio yng Nghymru', Mehefin 2010.
http://wales.gov.uk/topics/planning/planningresearch/planningappprocess/papers/planningappstudy/?skip=1&lang=cy

Diweddariad Cynllun Gweithredu Llywodraeth Cynulliad Cymru (Ionawr 2011)
http://wales.gov.uk/topics/planning/planningresearch/planningappprocess/papers/ipupdate/?skip=1&lang=cy

Manylion cyswllt
Cyfeiriad:
Y Gangen Gwella Cynllunio,
Is-adran Cynllunio,
Llywodraeth Cymru,
Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ

E-bost: planconsultations-d@wales.gsi.gov.uk

Ffôn: Matthew Griffiths on 029 20823078
Jan Dominguez on 029 20825014

Diogelu data
Sut y byddwn yn defnyddio'r farn a'r wybodaeth a roddwch inni.

Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth y Cynulliad sy'n gweithio ar y materion y mae'r ymgynghoriad hwn yn ymdrin â nhw. Mae'n bosibl y bydd aelodau eraill o staff Llywodraeth y Cynulliad yn gweld yr ymateb hefyd, er mwyn eu helpu i gynllunio ymgyngoriadau ar gyfer y dyfodol.

Mae Llywodraeth y Cynulliad yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl hefyd y byddwn yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, bydd enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu sefydliad a anfonodd yr ymateb yn cael eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Mae hynny'n helpu i ddangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, ticiwch y blwch isod. Byddwn wedyn yn cuddio'ch manylion.

Mae'n bosibl y bydd yr enwau a'r cyfeiriadau y byddwn wedi'u cuddio yn cael eu cyhoeddi'n ddiweddarach, er nad yw hynny'n debygol o ddigwydd yn aml iawn. Mae Deddf Rhyddid Gwybodaeth 2000 a Rheoliadau Gwybodaeth Amgylcheddol 2004 yn caniatáu i'r cyhoedd gael gweld gwybodaeth a gedwir gan lawer o gyrff cyhoeddus, gan gynnwys Llywodraeth y Cynulliad. Mae hynny'n cynnwys gwybodaeth sydd heb ei chyhoeddi. Fodd bynnag, mae'r gyfraith hefyd yn caniatáu i ni gadw gwybodaeth yn ôl dan rai amgylchiadau. Os bydd unrhyw un yn gofyn am gael gweld gwybodaeth a gadwyd yn ôl gennym, bydd rhaid inni benderfynu a ydym am ei rhyddhau ai peidio. Os bydd rhywun wedi gofyn inni beidio â chyhoeddi ei enw a'i gyfeiriad, bydd hynny'n ffaith bwysig i ni ei chadw mewn cof. Fodd bynnag, fe allai fod rheswm pwysig dros orfod datgelu enw a chyfeiriad unigolyn, er ei fod wedi gofyn i ni beidio â'u cyhoeddi. Byddem yn cysylltu â'r unigolyn ac yn gofyn am ei farn cyn gwneud unrhyw benderfyniad terfynol i ddatgelu'r wybodaeth.

© Hawlfraint y Goron 2011

Cynnwys

	Tudalen
ADRAN 1 – Cyflwyniad a throsolwg	**5**
ADRAN 2 – Canllaw drafft	**10**
ADRAN 3 – Cwestiynau'r ymgynghoriad	**27**

Atodiad 1- Ffurflen ymateb i'r ymgynghoriad
Atodiad 2- Rhestr o'r ymgyngoreion

Adran 1

Cyflwyniad a throsolwg

Gall cynnal trafodaethau cyn cyflwyno cais cynllunio yn ffurfiol rhwng y rhai sy'n cynnig datblygiad, awdurdodau cynllunio lleol a rhanddeiliaid eraill fod yn fuddiol iawn. Gall trafodaeth cyn ymgeisio helpu datblygwyr i ddeall y broses gwneud cais, tynnu sylw at ofynion y cynllun datblygu a sicrhau bod yr holl wybodaeth ofynnol yn cael ei chyflwyno i ategu cais. Gall trafodaethau arwain at gyflwyno cais cynllunio gwell a helpu i gyflenwi datblygiad o safon uwch i bobl Cymru.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cynhyrchu canllaw arfer drafft ar drafodaethau cyn ymgeisio er mwyn helpu i sicrhau bod manteision y cam cyn ymgeisio yn cael eu gwireddu. Enw'r canllaw drafft yw *Gwireddu potensial trafodaethau cyn ymgeisio* ac mae copi ohono yn adran 2.

Mae'r canllaw yn ceisio helpu awdurdodau cynllunio lleol i ddarparu cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio. Bydd hefyd o ddiddordeb i'r rhai sy'n cynnig datblygiadau, ymgyngoreion a rhanddeiliaid eraill yn y broses ceisiadau cynllunio.

Y sefyllfa bresennol?

Mae polisïau a chanllawiau Llywodraeth Cymru eisoes yn cynorthwyo awdurdodau cynllunio lleol a chyrff eraill sy'n cynnal trafodaethau cyn ymgeisio gyda'r rhai sy'n cynnig datblygiadau. Adlewyrchir hyn ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 4, Chwefror 2011, paragraff 1.3.8) sy'n datgan "*ae cynnal trafodaethau wedi eu rheoli'n dda cyn cyflwyno ceisiadau yn rhan bwysig o'r broses Gynllunio"* Rhoddir anogaeth debyg yn nifer o Nodiadau Cyngor Technegol a Chylchlythyrau Llywodraeth Cymru.

Dyma'r tro cyntaf i Lywodraeth Cymru gyflwyno cyngor ar drafodaethau cyn ymgeisio gyda'i gilydd mewn un ddogfen.

Pa dystiolaeth sy'n dangos bod angen canllaw?

Nodwyd yr angen am ganllaw arfer yn yr *Astudiaeth i Archwilio'r Broses Ceisiadau Cynllunio yng Nghymru* (Llywodraeth Cymru Mehefin 2010).

Argymhelliad 12 y gwaith ymchwil hwn oedd cynhyrchu canllaw arfer gorau ar gyfer cam cyn ymgeisio'r broses cyflwyno cais cynllunio.

Derbyniwyd yr argymhelliad hwn gan Lywodraeth Cymru a chynhyrchwyd y canllaw drafft ymgynghori hwn fel cymorth defnyddiol i'r rhai sy'n defnyddio'r system gynllunio. Mae'r ymateb llawn i'r astudiaeth yn Ymateb Llywodraeth y Cynulliad i'r Argymhellion a wnaed yn: 'Astudiaeth i Archwilio'r Broses Ceisiadau Cynllunio yng Nghymru' (Llywodraeth Cymru Mehefin 2010).

Testun ein hymgynghoriad

Testun yr ymgynghoriad hwn yw canllaw arfer drafft ar gyfer trafodaethau cyn ymgeisio. Mae'r canllaw yn tynnu ar feysydd a ddaeth i'r amlwg mewn gwaith ymchwil a chanllawiau arfer a gynhyrchwyd mewn rhannau eraill o'r Deyrnas Unedig a Gweriniaeth Iwerddon; rydym yn dymuno derbyn ymatebion ymgynghori ar y pwyntiau allweddol canlynol. **Mae pob blwch isod yn cynnwys crynodeb or pwnc a mae'n rhaid darllen hwn yn cysylliad ar paragraffau sydd wedi arddangos yn adran 2.**

Pam cynnal trafodaethau cyn ymgeisio? (Gweler adran 2, paragraffau 2.1.1 – 2.1.5)

Gall trafodaethau cyn ymgeisio fod yn fuddiol iawn a gallant helpu i gyflenwi datblygiadau o ansawdd uchel i bobl Cymru. Gallant hefyd helpu datblygwyr ac awdurdodau cynllunio lleol i arbed arian ac amser; lleihau achosion o wrthod ceisiadau cynllunio; lleihau apeliadau; a'r gwrthdaro sydd weithiau'n nodweddiadol o'r system gynllunio.

Mae Llywodraeth Cymru yn poeni na fydd manteision trafodaethau cyn ymgeisio'n cael eu gwireddu'n llawn. Mae'r rhesymau dros beidio gwireddu manteision yn cynnwys: mae'r drafodaeth yn cael ei chynnal mewn ffordd sy'n rhy anffurfiol, efallai bod diffyg cyfranogiad trydydd parti a gall trafodaethau fod yn rhy hwyr i wneud gwahaniaeth i gynnig.

C1. Ydych chi'n cytuno y gall trafodaethau cyn ymgeisio fod yn fuddiol er mwyn sicrhau eglurder, sicrwydd a thryloywder o'r system gynllunio a bod y canllaw drafft newydd yn ddefnyddiol? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? (A nodir yn Adran 2, paragraffau 2.1.1 – 2.1.5)

Egwyddorion allweddol trafodaethau cyn ymgeisio (Gweler Adran 2, paragraffau 3.1.1 – 3.3.1)

Dylai cyngor cyn ymgeisio fod yn gynnyrch proses agored a thryloyw a chynhwysol. Er mwyn bod yn ddefnyddiol mae angen i drafodaethau cyn ymgeisio gael eu hysbysu gan gynllun datblygu a pholisi cynllunio cenedlaethol. Dylai'r trafodaethau fod yn drafodaethau cynnar, sy'n canolbwyntio ar faterion allweddol, yn gymesur â'r datblygiad arfaethedig ac yn bragmataidd.

C2. Ydych chi'n cytuno â'r egwyddorion? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? (Gweler Adran 2, paragraffau 3.1.1 – 3.3.1)

Datganiadau gwasanaeth / protocolau a chofnodi trafodaethau (Gweler Adran 2, paragraffau 3.4.1 – 3.4.3)

Dylid cyflwyno manylion am y gwasanaethau amrywiol sy'n cael eu cynnig gan awdurdod cynllunio lleol mewn datganiad gwasanaeth / protocol cyhoeddedig. Dylai'r datganiad gwasanaeth nodi'n glir yr hyn mae awdurdodau cynllunio lleol yn ei ddisgwyl gan ddatblygwyr a'r hyn y gall datblygwyr ei ddisgwyl gan yr awdurdodau. Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried y ffordd orau o ddarparu cyngor mewn ffordd gyfrannol ar ddatblygiadau graddfa fach; gallai hyn gynnwys darparu cyngor ar wefannau awdurdod lleol neu drwy daflenni.

C3. Ydych chi'n cytuno â'r cyngor y dylai awdurdodau cynllunio lleol ddarparu datganiad gwasanaeth a'r cynnwys a argymhellir? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? (Gweler Adran 2, paragraffau 3.4.1 – 3.4.3)

Trafodaethau cyfrannol (Gweler Adran 2, paragraffau 3.5.1 – 3.5.3)

Dylai'r trafodaethau fod yn gymesur â maint a chymhlethdod datblygiad arfaethedig. Dylai'r dull gweithredu ar gyfer datblygiad graddfa fach adlewyrchu dull gweithredu cyfrannol a dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried cyhoeddi cyngor ysgrifenedig ar gyfer datblygiadau graddfa fach cyffredin sy'n adlewyrchu amgylchiadau lleol. Fodd bynnag, er mwyn darparu cyngor effeithiol bydd angen cyswllt â swyddog cynllunio.

C4. Ydych chi'n cytuno â'r dull weithredu o roi cyngor cyn ymgeisio ar ddatblygiadau graddfa fach? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? (Gweler Adran 2, paragraffau 3.5.1 – 3.5.3)

Cynnwys eraill mewn trafodaethau (Gweler Adran 2, paragraffau 3.6.1 – 3.6.3)

Dylai trafodaethau cyn ymgeisio ymgysylltu â chymunedau lleol a rhanddeiliaid eraill. Dylai awdurdod cynllunio lleol fabwysiadu rôl o gydlynu a darparu cyngor ar y cynnig cyffredinol gan adlewyrchu safbwyntiau trydydd partïon. Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried ffyrdd lle gallant gynnwys eu haelodau eu hunain yn y cam cyn ymgeisio.

C5. Ydych chi'n cytuno â'r arfer o gynnwys eraill mewn trafodaethau cyn ymgeisio? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? (Gweler Adran 2, paragraffau 3.6.1 – 3.6.3)

C6. Ydych chi'n cytuno â'r syniad o gynyddu cyfranogiad aelodau awdurdodau lleol yn y cam cyn ymgeisio? Os nad ydych chi'n cytuno, rhowch eich rhesymau am hyn? A oes gennych unrhyw awgrymiadau ar sut y gellid ymestyn cyfranogiad aelodau awdurdodau lleol yn y cam cyn

ymgeisio? (Gweler Adran 2, paragraff 3.6.1)

Prosesau ac offer ar gyfer cynnal trafodaethau cyn ymgeisio (Gweler Adran 2, paragraffau 4.1.1 – 4.6.2)

Er mwyn sicrhau bod trafodaethau cyn ymgeisio'n cael eu cynnal mewn ffordd gyfrannol, hynny yw, neilltuo adnoddau priodol, mae awdurdodau cynllunio lleol wedi datblygu dulliau gweithredu amrywiol ar gyfer cynnal trafodaethau. Mae'r rhain yn cynnwys defnyddio briffiau datblygu, datganiadau dylunio a mynediad, timau amlddisgyblaeth a chytuno ar wybodaeth sy'n gysylltiedig â cheisiadau.

C7. Ydych chi'n cytuno â'r cyngor a roddir ar brosesau ac offer ar gyfer trafodaethau cyn ymgeisio? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? (Gweler Adran 2, paragraffau 4.1.1 – 4.6.2)

Sicrhau'r budd mwyaf o drafodaethau ***(Gweler Adran 2, paragraff 5.1.1)***

Gall datblygwyr ac awdurdodau cynllunio lleol ddilyn nifer o gamau ymarferol i'w helpu i sicrhau'r budd mwyaf o drafodaethau cyn ymgeisio. Mae dwy restr wirio sy'n rhoi opsiynau er mwyn sicrhau'r budd mwyaf o drafodaethau wedi'u darparu ar gyfer datblygwyr ac awdurdodau cynllunio lleol.

C8. Ydych chi'n cytuno â chynnwys y ddwy restr wirio? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? A oes gennych unrhyw awgrymiadau eraill ar gamau y gall datblygwyr ac awdurdodau cynllunio lleol eu cymryd i wella trafodaethau cyn ymgeisio? (Gweler Adran 2, paragraff 5.1.1)

Y ffordd mae trafodaethau cyn ymgeisio'n gweithio ar hyn o bryd

Rydym yn awyddus i gael gwybod am eich profiadau chi o'r system cyn ymgeisio yng Nghymru. Gallai enghreifftiau gynnwys:

- Profiad datblygwr o drafodaethau cyn ymgeisio, profiadau cadarnhaol a negyddol.

- Sut mae partïon eraill nad ydynt yn ddatblygwyr nac yn swyddogion cynllunio awdurdodau lleol wedi cyfrannu'n llwyddiannus i drafodaethau. Gallai hyn gynnwys cyfranogiad cymunedau lleol, aelodau awdurdodau lleol, sefydliadau gwirfoddol ac ymgyngoreion.

Mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i gael gwybodaeth am astudiaethau achos, er mwyn eu cynnwys yn y canllaw, sy'n dangos dulliau gweithredu llwyddiannus ar gyfer darparu gwasanaeth cyn ymgeisio. Gallai enghreifftiau gynnwys:

- Awdurdodau cynllunio lleol sydd wedi cyflwyno canllaw clir ar drafodaethau cyn ymgeisio, ar ffurf protocol cyn ymgeisio y gellir ei ddilyn.

- Awdurdodau cynllunio lleol yn defnyddio technoleg gwybodaeth a dulliau cadw cofnodion o ansawdd uchel yn eu trafodaethau cyn ymgeisio. Rydym hefyd yn awyddus i gael gwybod sut mae awdurdodau cynllunio lleol yn monitro llwyddiant eu gwasanaethau cyn ymgeisio.

- Awdurdodau cynllunio lleol sy'n cynnig gwasanaeth cyn ymgeisio cyfrannol. Gallent ddarparu cyngor ysgrifenedig neu drefnu cynghorfa gynllunio ar gyfer cynigion bach neu ddefnyddio dull gweithredu tîm datblygu ar gyfer cynigion mawr.

Byddem yn hoffi gwybod sut mae awdurdodau cynllunio lleol wedi llwyddo i gyflwyno taliadau am wasanaethau cyn ymgeisio.

C9. A fyddech cystal â darparu manylion astudiaethau achos sy'n dangos arfer presennol ar gyfer trafodaethau cyn ymgeisio.

Cyfle i roi sylwadau pellach

C10. Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw faterion cysylltiedig nad ydym wedi'u trafod yn benodol, defnyddiwch y gofod hwn i'w cofnodi: (ar y ffurflen ymateb i'r ymgynghoriad yn Atodiad 1).

Adran 2

Canllaw Arfer Drafft: Gwireddu potensial trafodaethau cyn ymgeisio

Cynnwys

1 Cyflwyniad ... 10

1.1 Cefndir ... 10
1.2 Diben y canllaw ... 10
1.3 Cwmpas y canllaw ... 10

2 Pam cymryd rhan mewn trafodaethau cyn ymgeisio? ... 12

3 Darparu gwasanaeth trafod cyn ymgeisio ... 14

3.2 Natur y cyngor cyn ymgeisio ... 14
3.3 Trafodaethau cynnar, penodol a realistig ... 15
3.4 Datganiad gwasanaeth / protocolau a chofnodi trafodaethau ... 15
3.5 Trafodaethau cyfrannol ... 16
3.6 Cynnwys eraill ... 16

4 Prosesau ac offer ar gyfer trafodaethau cyn ymgeisio ... 18

4.2 Briffiau datblygu ... 18
4.3 Datganiadau dylunio a mynediad ... 18
4.4 Timau amlddisgyblaeth ... 18
4.5 Cytuno ar wybodaeth am geisiadau ... 18
4.6 Dulliau gweithredu eraill ... 19

5 Yr hyn y gall datblygwyr ac awdurdodau cynllunio lleol ei wneud i wella trafodaethau cyn ymgeisio ... 20

5.2 Gall y rhai sydd am gael cyngor ar ddatblygiad: ... 20
5.3 Gall awdurdodau cynllunio lleol: ... 20

6 Ffynonellau gwybodaeth a chyngor pellach ... 22

6.1 Polisïau a chanllawiau Llywodraeth Cymru ... 22
6.2 Ffynonellau gwybodaeth a chyngor eraill ... 24

1 Cyflwyniad

1.1 Cefndir

1.1.1 Mae polisi a chanllawiau cynllunio Llywodraeth Cymru yn annog awdurdodau cynllunio lleol a datblygwyr i drafod cynigion cyn cyflwyno cais cynllunio yn ffurfiol. Gelwir y dialog hwn yn drafodaeth cyn ymgeisio. Mae trafodaethau cyn ymgeisio yn cael eu hategu ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 4, Chwefror 2011, paragraff 1.3.8) sy'n datgan 'Mae cynnal trafodaethau wedi eu rheoli'n dda cyn cyflwyno ceisiadau yn rhan bwysig o'r broses gynllunio'. Rhoddir anogaeth i drafodaethau cyn ymgeisio yn nodiadau cyngor technegol a chylchlythyrau Llywodraeth Cymru.

1.1.2 Gall trafodaethau cyn ymgeisio helpu datblygwyr i ddeall y broses gwneud cais, tynnu sylw at ofynion y cynllun datblygu, polisi cynllunio cenedlaethol a sicrhau bod yr holl wybodaeth angenrheidiol yn cael ei chyflwyno i ategu cais. Mae trafodaethau cynnar yn cynnig cyfle i gynnal trafodaethau ar adeg pan fydd yn bosibl addasu a gwella cynigion. Gall trafodaeth helpu i adnabod cyfleoedd i ymgysylltu â chymunedau lleol a sicrhau cyfranogiad ystyrlon ymgyngoreion a rhanddeiliaid eraill. Gall y trafodaethau hyn arwain at broses ceisiadau cynllunio gwell a chyflenwi datblygiadau o ansawdd uwch.

1.1.3 Mae gwaith ymchwil diweddar ar y broses ceisiadau cynllunio wedi nodi bod angen i'r system gynllunio yng Nghymru ddatblygu'r holl fuddiannau sy'n gysylltiedig â thrafodaethau cyn ymgeisio a gwnaed argymhelliad i gyhoeddi canllaw arfer[1]. Derbyniodd Llywodraeth Cymru argymhelliad y gwaith ymchwil ac mae'r canllaw hwn yn ceisio cefnogi gwelliannau i drafodaethau cyn ymgeisio. Fe'i datblygwyd drwy ystyried dulliau gweithredu llwyddiannus presennol yng Nghymru a chyngor tebyg a gyhoeddwyd mewn rhannau eraill o'r DU.

1.2 Diben y canllaw

1.2.1 Bwriad y cyngor a baratowyd gyda Chymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru yw cynorthwyo awdurdodau cynllunio lleol, ond bydd hefyd yn ddefnyddiol i ddatblygwyr, ymgyngoreion, cymunedau a phobl eraill sy'n dymuno mynegi barn am gynnig cynllunio.

1.3 Cwmpas y canllaw

1.3.1 Mae'r canllaw yn darparu cyngor ar drafodaethau cyn ymgeisio. Mae'r rhan fwyaf o awdurdodau cynllunio lleol yn gweithredu gwasanaeth trafod cyn ymgeisio ac efallai y byddant yn dymuno ystyried y canllaw hwn yn ogystal ag amgylchiadau a blaenoriaethau lleol wrth benderfynu ar y ffordd orau o gyflwyno gwasanaeth newydd neu wella eu gwasanaeth presennol.

[1] Llywodraeth Cynulliad Cymru (Mehefin 2010) Astudiaeth i Archwilio'r Broses Ceisiadau Cynllunio yng Nghymru

1.3.2 Mae'r canllaw yn berthnasol i geisiadau cynllunio, ond gellir defnyddio nifer o'r egwyddorion mewn mathau eraill o drafodaethau cyn ymgeisio awdurdod cynllunio lleol. Er enghraifft, gellid defnyddio ei egwyddorion i drafodaethau ynglŷn ag adeilad rhestredig neu gydsyniad hysbysebu. Bydd gofynion eraill yn berthnasol i'r cydsyniadau hyn ond bydd trafodaethau cyn ymgeisio yn aml yn ddefnyddiol.

2 Pam cymryd rhan mewn trafodaethau cyn ymgeisio?

2.1.1 Cynhelir trafodaethau cyn ymgeisio yn ôl disgresiwn ac mae'r rhan fwyaf o awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru yn dewis darparu gwasanaeth. Mae'r ddarpariaeth eang hon yn adlewyrchu'r buddiannau sy'n gysylltiedig ag ymgysylltiad cynnar ac ymrwymedig gyda datblygwyr. Gall trafodaethau cyn ymgeisio gyfrannu budd amlwg cyflwyno cynnig o ansawdd uwch sy'n adlewyrchu polisïau cenedlaethol a lleol yn fwy effeithiol. Ymhlith y buddiannau ychwanegol mae:

- osgoi ceisiadau anghyflawn,
- lleihau nifer y gwrthodiadau,
- lleihau nifer yr apeliadau,
- arbed adnoddau,
- sefydlu amserlenni a gweithdrefnau gweinyddol,
- nodi materion anodd posibl yn gynnar,
- lleihau gwrthdaro a
- gwella cysondeb, sicrwydd a chyflymder i ddefnyddwyr y system gynllunio.

2.1.2 Mae trafodaethau cyn ymgeisio yn dibynnu ar ddull gweithredu adeiladol ar ran y datblygwyr a'r awdurdodau cynllunio lleol. Mae buddiannau ar gael i'r naill ochr a'r llall. Er enghraifft, dylai awdurdod cynllunio lleol groesawu'r cyfle i wella cynnig cyn ei gyflwyno a gall datblygwr arbed amser ac arian drwy sicrhau eu bod wedi derbyn gwybodaeth lawn cyn cyflwyno cais. Yn y pen draw, gall gwasanaeth cyn ymgeisio da wneud ardal yn fwy deniadol i fuddsoddiadau. Gall awdurdodau cynllunio lleol a datblygwyr ddilyn camau ymarferol i wireddu buddiannau trafodaethau cyn ymgeisio; mae nifer o'r camau hyn wedi'u cynnwys yn y rhestrau gwirio yn adran 5.

2.1.3 Ar hyn o bryd nid yw'r buddiannau'n cael eu gwireddu'n llawn; mae tystiolaeth[2] wedi dangos y gallai'r rhesymau dros hyn gynnwys:

- mae trafodaethau'n dueddol o gael eu cynnal mewn ffordd fyrfyfyr ac ad hoc;
- ceir diffyg cysondeb yn aml yn y cyngor a roddir cyn cyflwyno cais ac yna yn y cam cyflwyno cais dilynol;
- efallai nad yw'n bosibl cynnal trafodaethau neu mae trafodaethau'n cael eu cynnal yn hwyr yn y broses o baratoi cynnig;
- gall ymgysylltiad â thrydydd parti fod yn gyfyngedig a phan fyddant yn ymgysylltu â hwy efallai nad yw eu hymateb yn amserol nac yn adeiladol; a

[2] Llywodraeth Cynulliad Cymru (Mehfin 2010) Astudiaeth i Archwilio'r Broses Ceisiadau Cynllunio yng Nghymru

- efallai bod diffyg eglurder ynglŷn â gwasanaeth trafodaethau cyn ymgeisio'r awdurdod cynllunio lleol a'r hyn a gynigir ganddynt.

2.1.4 Mae Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru wedi nodi'r enghreifftiau canlynol o gwynion ynglŷn â darpariaeth cyngor cyn ymgeisio awdurdodau cynllunio lleol:

- darparu cyngor cynllunio anghywir, camarweiniol neu anghyflawn cyn cyflwyno cais;
- diffyg system sy'n sicrhau bod cyngor wedi'i gofnodi'n gywir; ac
- ni roddwyd esboniad clir bod y cyngor a roddwyd yn anffurfiol ac nad oedd yn ymrwymo'r Cyngor i benderfyniad penodol yn y dyfodol.[3]

2.1.5 Bwriad y canllaw hwn yw helpu awdurdodau cynllunio lleol i gyflenwi trafodaethau cyn ymgeisio gwell. Anogir awdurdodau cynllunio lleol i fod yn fwy cyson; gweithio mewn ffordd fwy rhagweithiol gyda datblygwyr a thrydydd partïon; ffurfioli eu gwasanaeth trafodaethau cyn ymgeisio; a sicrhau bod trafodaethau cyn ymgeisio wrth wraidd eu gwasanaeth rheoli datblygiadau.

[3] Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru (dim dyddiad) Taflen Ffeithiau Ceisiadau Cynllunio (ar gael o www.ombudsman-wales.org.uk/)

3 Darparu gwasanaeth trafod cyn ymgeisio

3.1.1 Dylai cyngor cyn ymgeisio fod yn ganlyniad proses dryloyw a chynhwysol sydd ar gael i bawb yn y gymuned. Dylid darparu esboniad o gwmpas y gwasanaeth cyn ymgeisio a gynigir gan awdurdod cynllunio lleol. Fel y safon ofynnol, dylid cyhoeddi'r canllawiau amrywiol sydd ar gael a'r cyfleoedd i gynnal trafodaethau.

3.1.2 Mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu rhai egwyddorion allweddol wrth gynnal trafodaethau cyn ymgeisio; dylai awdurdodau cynllunio lleol:

- bod yn glir ynglŷn â natur cyngor cyn ymgeisio a'i gysylltu â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd a pholisi cenedlaethol;
- hybu trafodaethau cynnar, pendant a realistig;
- darparu gwasanaeth ffurfiol yn unol â datganiad gwasanaeth / protocol cyhoeddedig; gyda chofnodion yn cael eu cadw o'r trafodaethau;
- cynnal trafodaethau mewn dull cyfrannol yn seiliedig ar faint a chymhlethdod y cynnig;
- mabwysiadu rôl gydlynu / broceru mewn trafodaethau gan ymgorffori cyfranogiad rhanddeiliaid perthnasol a chymunedau lleol.

3.2 Natur y cyngor cyn ymgeisio

3.2.1 Rhoddir cyngor cyn ymgeisio bob amser heb ragfarn i benderfyniad y bydd awdurdod cynllunio lleol yn ei wneud yn y dyfodol; dylid esbonio'n glir bob amser i ddatblygwyr na all unrhyw gyngor a roddir achub y blaen ar benderfyniad awdurdod cynllunio lleol. Dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio sicrhau bod eu cyngor yn glir, cywir a chyflawn ac nad yw'n gamarweiniol. Er nad yw'r cyngor hwn yn rhwymol, dylai awdurdod cynllunio lleol ddarparu cyngor cyson ac ni ddylai bod unrhyw newid diangen i'r cyngor. Pan fydd y cyngor yn newid dylid esbonio'r rhesymau am hyn i'r rhai sy'n gofyn am y cyngor. Dylid cofnodi trafodaethau cyn ymgeisio, fel yr amlinellwyd yn 3.4.2.

3.2.2 Gellir gwella cysondeb os bydd awdurdodau cynllunio lleol yn sicrhau bod swyddogion yn ddigon profiadol i gynnal trafodaethau a darparu cyngor. Dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio sicrhau dilyniant o ran y swyddogion sy'n cymryd rhan drwy'r broses rheoli datblygiad.

3.2.3 Mae'n rhaid gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â pholisïau cynllun datblygu'r awdurdod cynllunio lleol oni fydd ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Y cynllun datblygu yw'r sail a ddefnyddir ar gyfer rhoi cyngor cyson ac ystyrlon. Dylai unrhyw gyngor a roddir nodi cynlluniau a pholisïau perthnasol. Mewn amgylchiadau priodol, yn arbennig pan nad oes cynllun datblygu mabwysiedig neu pan fydd y cynllun datblygu wedi darfod, dylid

cyfeirio at y polisi cynllunio cenedlaethol. Dylid cyfeirio hefyd at ystyriaethau perthnasol eraill yn y cyngor a roddir, megis unrhyw ganllawiau cynllunio ategol perthnasol.

3.3 Trafodaethau cynnar, penodol a realistig

3.3.1 Dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio sicrhau bod trafodaethau gyda datblygwyr ac eraill:

- yn cael eu cynnal **cyn gynted** â phosibl. Mae hyn yn sicrhau bod cyfleoedd yn cael eu cymryd i feddwl yn greadigol a chydweithio a allai fod ar gael ar ddechrau prosiect yn unig.

- yn **canolbwyntio** ar y materion sylfaenol. Gallai rhai materion drafod a ddylid cyflwyno cynnig ai peidio, a gallai materion eraill fod yn faterion sy'n ymwneud â'r manylion neu'n faterion sy'n agored i'w trafod. Mae'n bwysig bod awdurdod cynllunio lleol yn cydweithio â datblygwyr i ganfod y materion mwyaf sylfaenol; dylai'r 'elfennau hollbwysig' hyn fod yn ganolbwynt i'r trafodaethau.

- fod yn seiliedig ar ddisgwyliadau **realistig.** Dylai'r disgwyliadau a roddir ar ddatblygwyr gan awdurdodau, yn arbennig yn ystod trafodaethau, gydnabod eu gallu i ddiwallu unrhyw ofynion. Ar y llaw arall, dylai datblygwyr ymuno â thrafodaethau gyda meddwl agored er mwyn i faterion megis hyfywdra cynnig gael eu hasesu mewn ffordd foddhaol.

3.4 Datganiad gwasanaeth / protocolau a chofnodi trafodaethau

3.4.1 Gallai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu datganiad gwasanaeth / protocol cyn ymgeisio, a allai gynnwys y canlynol:

- Yr hyn a ddisgwylir gan y rhai sy'n gofyn am gyngor. Er enghraifft a oes angen iddynt gyflwyno ffurflen a faint o wybodaeth ategol sydd ei hangen;

- Sut y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn ymateb i gais am gyngor. Cynnwys tebygol eu hymateb, yr amserlen debygol a'r dull gweithredu a ddefnyddir i wahanol fathau o ddatblygiadau, sy'n adlewyrchu maint a chymhlethdod cynnig;

- Y dull gweithredu a ddefnyddir ar gyfer cynnwys trydydd partïon, ymgyngoreion allweddol a chymunedau lleol; a

- Cynllun o ffioedd, lle bydd awdurdod cynllunio lleol wedi penderfynu cyflwyno tâl am eu gwasanaeth cyn ymgeisio ac esboniad o'r hyn a ddarperir am y ffi.

3.4.2 Dylid cadw cofnodion o'r holl drafodaethau. Dylai'r wybodaeth sy'n cael ei chofnodi gynnwys enw'r swyddog achos, lleoliad y safle, yr ymgeisydd a/neu eu hasiant, y datblygiad arfaethedig a'r cyngor a roddwyd. Pan fydd cais yn cael ei dderbyn, dylid cysylltu'r cofnodion cyn ymgeisio â'r cais er mwyn sicrhau dilyniant a dealltwriaeth glir o'r

cynnig. Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried defnyddio ffurflenni safonol a systemau electronig i gofnodi trafodaethau cyn ymgeisio.

3.4.3 Gall gwybodaeth sy'n gysylltiedig â thrafodaethau cyn ymgeisio fod yn destun ceisiadau o dan Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth 2000. Dylid hysbysu'r datblygwyr ynglŷn â gofynion y ddeddfwriaeth hon. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y gellir atal gwybodaeth. Efallai y bydd awdurdodau cynllunio lleol yn dymuno annog datblygwyr i gyflwyno datganiadau rhesymegol pam ac am ba hyd y maent yn credu y dylid trin y wybodaeth yn gyfrinachol.

3.5 Trafodaethau cyfrannol

3.5.1 Gall trafodaethau cyn ymgeisio fod yn ddefnyddiol waeth beth yw maint datblygiad. Fodd bynnag, dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau eu bod yn mabwysiadu dull gweithredu cyfrannol. Dylai'r adnoddau a ddefnyddir i ddarparu cyngor fod yn berthnasol i natur cynnig. Dylid addasu trafodaethau i'r datblygiad penodol a dylid defnyddio dulliau gweithredu gwahanol yn ôl maint a chymhlethdod datblygiad. Cyflwynir y dulliau gweithredu amrywiol y gellir eu defnyddio mewn trafodaethau yn Adran 4.

3.5.2 Mae awdurdodau cynllunio lleol yn defnyddio dulliau gweithredu amrywiol ar gyfer rhoi cyngor ar gyfer datblygiadau ar raddfa fach. Gellir darparu cyngor ar ffurf canllaw ategol, drwy gyfeirio ymgeiswyr i'r Porth Cynllunio neu drwy swyddog cynllunio dyletswydd. Gallai canllaw ysgrifenedig gwmpasu ceisiadau cyffredin sy'n cael eu trin gan awdurdodau cynllunio lleol, er enghraifft estyniadau tai neu ffryntiadau newydd i siopau (Mae canllaw newydd ar Hawliau Datblygu a Ganiateir i Ddeiliaid Tai yn cael ei ddatblygu i'w gyhoeddi yn 2011). Ym mhob achos, dylai'r dull gweithredu ar gyfer ymgysylltu cyn ymgeisio ystyried yr effeithiau a all godi o ddatblygiadau o'r fath a bydd angen cymorth swyddog cynllunio yn aml.

3.5.3 Gallai fod yn fwy buddiol i rai datblygiadau fod yn rhan o drafodaethau cyn ymgeisio nac eraill. Mae'r polisi cynllunio a'r canllawiau cenedlaethol yn nodi'n aml ym mha amgylchiadau y gallai trafodaethau fod yn fuddiol iawn ac mae nifer o'r cyfeiriadau hyn mewn nodiadau cyngor technegol a chylchlythyrau wedi'u cyflwyno yn adran 5.

3.6 Cynnwys eraill

3.6.1 Gall trafodaethau cyn ymgeisio elwa yn aml ar gyfranogiad amserol ac adeiladol partïon sydd â diddordeb Mae'r grwpiau canlynol yn arbennig o bwysig:

- **Cymunedau lleol**

Dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu agwedd gadarnhaol tuag at ymgysylltu â'r gymuned cyn ymgeisio. Dylid nodi cyfleoedd ar gyfer ymgysylltu â'r gymuned gyda datblygwyr. Pan fydd cyfleoedd yn cael eu nodi, dylai awdurdodau cynllunio lleol gefnogi cyfranogiad cymunedol gan ddatblygwyr.

- **Ymgyngoreion**

Gall ymgyngoreion statudol ac anstatudol wneud cyfraniad defnyddiol yn ystod y cam cyn ymgeisio. Dylai awdurdodau cynllunio lleol fod yn rhagweithiol a chydlynu cyfranogiad ymgyngoreion. Mae'n bwysig sicrhau bod gwybodaeth ddigonol ar gael er mwyn sicrhau ymateb ystyrlon gan ymgynghorai. Mae hefyd yn fuddiol i awdurdodau lleol ddatblygu trefniadau gydag ymgyngoreion i hwyluso eu hymgysylltiad.

- **Aelodau awdurdodau lleol**

Gall cyfranogiad aelodau awdurdodau lleol yn y cam cyn ymgeisio gyflwyno nifer o fuddiannau[4]. Anogir aelodau awdurdodau lleol i gyflawni eu rolau fel arweinwyr cymunedau lleol a dylai hyn gynnwys cyfranogiad priodol yn y cam cyn ymgeisio. Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried y ffordd orau o gynnwys aelodau tra'n sicrhau'r safonau uniondeb uchaf.

- **Gwasanaethau awdurdodau lleol**

Dylai gwasanaethau eraill awdurdodau lleol gyfrannu at ddull gweithredu gorfforaethol cydgysylltiedig a chytûn ar gyfer cynnig, a gallai'r awdurdod cynllunio lleol fod yn gyfrifol am gydlynu hyn. Gallai hyn gynnwys safbwyntiau gwasanaethau awdurdodau lleol megis datblygu economaidd, trafnidiaeth, tai, diogelwch amgylcheddol, draeniau, cadwraeth natur, addysg a hamdden.

3.6.2 Mae polisïau Llywodraeth Cymru'n cefnogi'r arfer o awdurdodau cynllunio lleol yn gweithio ar y cyd â systemau eraill sy'n rhoi cydsyniadau amgylcheddol[5]. Gall proses effeithiol o gynnwys rhanddeiliaid perthnasol cyn ymgeisio helpu i hwyluso proses o gydweithio a chreu buddiannau; er enghraifft gall helpu i atal amodau anghyson rhag cael eu cyflwyno ar gydsyniadau gwahanol ac mae'n cynnig cyfle i nodi pryd y bydd yn ddymunol cyflwyno cydsyniadau perthnasol nad ydynt yn ymwneud â chynllunio ar yr un pryd.

3.6.3 Dylai awdurdod cynllunio lleol ddarparu cyngor cyn ymgeisio sy'n cydnabod safbwyntiau rhanddeiliaid gwahanol. Pan fydd safbwyntiau rhanddeiliaid yn gwrthdaro, dylai trafodaethau cyn ymgeisio geisio datrys yr anghydfodau hyn i'r graddau y bydd hynny'n bosibl. Mewn rhai achosion ni fydd yn bosibl datrys materion mewn ffordd sy'n foddhaol i bob rhanddeiliad yn y cam cyn ymgeisio. Dylai awdurdod cynllunio lleol gydnabod safbwyntiau gwahanol, ond bydd angen iddo roi barn ar y cynnig cyffredinol.

[4] Gwasanaeth Cyngor Cynllunio (2005) Positive Engagement in Planning a Guide for Councillors
[5] Llywodraeth Cynulliad Cymru (Argraffiad 4 2011) Polisi Cynllunio Cymru paragraff 13.1.3

4 Prosesau ac offer ar gyfer trafodaethau cyn ymgeisio

4.1.1 Mae'r adran hon o'r canllaw yn darparu disgrifiad byr o rai o'r prosesau ac offer y gellir eu defnyddio ar gyfer trafodaethau cyn ymgeisio. Gallai awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru ystyried ymgorffori'r rhain i drafodaethau cyn ymgeisio lle y bo'n briodol.

4.2 Briffiau datblygu

4.2.1 Mae'n debyg mai briff datblygu (gweledigaeth ardal neu uwchgynllun ac yn y blaen) ar gyfer safle yw'r ddogfen fwyaf defnyddiol a phenodol ar gyfer cefnogi trafodaeth cyn ymgeisio. Gellir paratoi brîff mewn partneriaeth â rhanddeiliaid a dylent fod yn destun ymgynghoriad priodol. Mae'n bosibl cynhyrchu dogfen mewn ffordd gydweithredol drwy drafodaethau cyn ymgeisio, gan drafod nifer o'r materion sy'n gysylltiedig â datblygu safle.

4.2.2 Y prif wendid o ddefnyddio'r dogfennau hyn yw'r amser a'r adnoddau sydd eu hangen i lunio briff, ymgynghori arno a'i fabwysiadu. Mae'n bosibl y byddant yn rhy anhyblyg i nifer o drafodaethau cyn ymgeisio.

4.3 Datganiadau dylunio a mynediad

4.3.1 Mae angen cyflwyno datganiadau dylunio a mynediad gyda'r rhan fwyaf o geisiadau cynllunio; rhoddir cyngor ar gynnwys datganiadau yn Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009). Mae datblygu datganiad dylunio a mynediad yn darparu cyfle gwych i'r datblygwr a'r awdurdod cynllunio lleol drafod a chytuno ar y prif faterion sy'n gysylltiedig â datblygiad cyn cwblhau'r cynllun. Dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio gwneud y defnydd gorau o'r dogfennau hyn yn ystod y cam cyn ymgeisio.

4.4 Timau amlddisgyblaeth

4.4.1 Mae rhai awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru yn defnyddio timau amlddisgyblaeth ar gyfer trafodaethau cyn ymgeisio (gelwir hyn yn aml yn ddull gweithredu Tîm Datblygu). Gellir creu tîm drwy gynnwys partïon sydd â diddordeb a helpu i hwyluso dull gweithredu corfforaethol tuag at ddatblygu. Mae angen i ddatblygwyr sicrhau hefyd eu bod yn cynnwys amrywiaeth priodol o ymgynghorwyr mewn trafodaethau er mwyn gallu trafod y materion allweddol a godwyd a dod i gytundeb. Mae dull gweithredu tîm yn arbennig o ddefnyddiol ar gyfer cynigion datblygu mawr a chymhleth.

4.5 Cytuno ar wybodaeth am geisiadau

4.5.1 Un o brif amcanion trafodaeth cyn ymgeisio yw cyflwyno cais cynllunio dilys y gellir gwneud penderfyniad prydlon arno. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori ar gyflwyno gofynion gwybodaeth safonol ar gyfer ceisiadau cynllunio[6]; roedd hyn yn amlinellu gofynion dilysu ceisiadau cynllunio a dangosodd bwysigrwydd trafodaethau cyn

[6] Llywodraeth Cynulliad Cymru (mis Awst i fis Tachwedd 2010) Cyflwyno Gofynion Gwybodaeth Safonol ar gyfer Ceisiadau Cynllunio yng Nghymru

ymgeisio. Gall defnyddio trafodaethau cyn ymgeisio i gytuno ar ofynion dilysu helpu i fynd i'r afael â'r oedi sy'n digwydd ar hyn o bryd o ganlyniad i geisiadau cynllunio annilys.

4.5.2 Un ffactor cyffredin sy'n achosi oedi wrth lunio penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yw trafod cynnwys goblygiadau cynllunio. Dylid sefydlu egwyddorion goblygiadau cynllunio drwy drafodaethau cyn ymgeisio. Yn ddelfrydol, dylai trafodaethau hwyluso cyflwyno cytundeb adran 106 drafft gyda'r cais cynllunio. Gellir cynnal trafodaeth ddefnyddiol ar y fformiwlâu ar gyfer cyfrifo cyfraniadau, templedi safonol a chytundebau model yn ystod y trafodaethau cyn ymgeisio. Gallai defnyddio canllaw a ddatblygwyd yn lleol ar oblygiadau cynllunio fod yn ddefnyddiol iawn yn ystod y cam cyn ymgeisio. Ble yn perthnasol, dylid Awdurdodau Lleol Cynllunio trafod Ardoll Seilwaith Cymunedol gyda datblygwyr[7].

4.6 Dulliau gweithredu eraill

4.6.1 Mae Comisiwn Dylunio Cymru yn darparu gwasanaeth adolygu dyluniadau am ddim, sy'n caniatáu proses ymgynghori gynnar gyda'i banel o arbenigwyr annibynnol [8]. Gall eu sylwadau ar gynigion fod yn ddefnyddiol iawn ar gyfer datblygu trafodaethau cyn ymgeisio. Mae'r Comisiwn hefyd yn cyhoeddi astudiaethau achos ac yn cynhyrchu canllawiau arfer da ar faterion sy'n ymwneud â chynllunio, a allai fod yn ddefnyddiol ar gyfer trafodaethau cyn ymgeisio.

4.6.2 Mae'r Planning Advisory Service yn Lloegr wedi cyhoeddi canllaw arfer: Constructive Talk: investing in pre-application discussions (Mai 2007). Yn ogystal â darparu cyngor ar drafodaethau cyn ymgeisio, mae'n cynnwys blwch offer o weithdrefnau ac arferion. Mae'n ymgorffori'r dulliau gweithredu y cyfeirir atynt yn yr adran hon ac yn cynnig cyngor pellach ar ddulliau gweithredu eraill megis defnyddio cytundebau perfformiad cynllunio; cyfranogiad strwythuredig a samplo demograffig; datblygu fforymau rheoli ac adroddiadau pwyllgor dros dro.

[7] Fydd Llywodraeth Cymru yn cyhoeddi cyfarwyddyd ar y Ardoll Seilwaith Cymunedol yn hwyrach yn 2011.
[8] Comisiwn Dylunio Cymru (Ionawr 2011) Design Commission for Wales: A Guide to the Design Review Service

5 Yr hyn y gall datblygwyr ac awdurdodau cynllunio lleol ei wneud i wella trafodaethau cyn ymgeisio

5.1.1 Gall awdurdodau cynllunio lleol a datblygwyr ddilyn nifer o gamau gwahanol er mwyn sicrhau'r budd mwyaf o drafodaethau cyn ymgeisio. Mae'r rhain wedi'u datblygu yn rhestr wirio, a gyflwynir isod:

5.2 Gall y rhai sydd am gael cyngor ar ddatblygiad:

- Cysylltu â'r awdurdod cynllunio lleol cyn gynted â phosibl. Dylai datblygwyr geisio gofyn am gyngor ymhell cyn iddynt gyflwyno cais cynllunio er mwyn i unrhyw gyngor gael ei ystyried yn y cynnig terfynol.
- Cael gwybodaeth oddi ar wefan yr awdurdod cynllunio lleol. Edrychwch ar y cynllun datblygu ar gyfer yr ardal ac unrhyw ganllawiau perthnasol eraill. Mae'n debygol y bydd canllawiau ar gael ar nifer o faterion pwysig, er enghraifft: safonau dylunio neu barcio. Bydd gwneud y gwaith ymchwil hwn yn galluogi datblygwyr i gymryd rhan mewn trafodaethau mewn ffordd gytbwys.
- Hybu buddiannau eu cynnig. Er enghraifft, dylai datblygwyr nodi a hyrwyddo gwerth economaidd datblygiad drwy drafodaethau cyn ymgeisio.
- Ystyried pwy fydd yn cael eu heffeithio gan y cynnig a sut y gellir lleihau effeithiau negyddol. Gall datblygwyr amlinellu sut y cafodd hyn ei ystyried yn ystod trafodaethau cyn ymgeisio.
- Cyflwyno cymaint o wybodaeth â phosibl i drafodaethau cyn ymgeisio. Bydd hyn yn galluogi'r awdurdod cynllunio lleol i ddarparu ymateb mwy manwl.
- Cofio na fydd y cyngor a roddir yn rhwymo'r cyngor i benderfyniad penodol.
- Ceisio cyngor proffesiynol yn gynnar yn y broses o ddatblygu cynnig.
- Pan fydd angen, sicrhau cyfranogiad cynnar ymgyngoreion, a galluogi iddynt roi ymateb llawn a all ddylanwadu ar gynnig terfynol.
- Pan fydd cais yn cael ei gyflwyno, dylid esbonio bod trafodaethau cyn ymgeisio wedi'u cynnal; gallai hyn gynnwys enw'r swyddog a roddodd y cyngor.

5.3 Gall awdurdodau cynllunio lleol:

- Rhoi cyhoeddusrwydd eang i'w gwasanaeth yn y swyddfa, ar wefannau, mewn llyfrgelloedd ac yn y blaen. Sicrhau bod yr holl ddeunyddiau yn hygyrch, eu bod yn hawdd i'w deall gan y cyhoedd a'u bod yn amlygu gwerth ac argaeledd trafodaethau.
- Ystyried sut i gynnig gwasanaeth cyfrannol a hygyrch. Ystyried darparu gwasanaeth galw heibio sylfaenol i ddelio â cheisiadau

gan ddeiliaid tai, cymhorthfa gynllunio yn seiliedig ar apwyntiadau ar gyfer cynigion mwy neu gyfres o gyfarfodydd sy'n ymgorffori disgyblaethau niferus ar gyfer cynnig mawr a chymhleth.

- Cynnig ystafell gyfarfod breifat os derbynnir cais am un.
- Sicrhau bod gwybodaeth ar gael i'r rhai sy'n paratoi cynnig, yn cynnwys sicrhau bod hanes cynllunio a chynlluniau ar gael.
- Sicrhau bod swyddogion cynllunio yn gyfarwydd â'r ardal y maent yn delio â hi ac yn ddelfrydol dylent feddu ar wybodaeth am safle'r datblygiad. Dylai swyddogion hefyd feddu ar lefel briodol o brofiad i ddarparu cyngor sy'n briodol i gynnig.
- Sicrhau dilyniant o ran cyfranogiad swyddog drwy'r broses gynllunio gyfan a sicrhau bod y cyngor a roddir yn gyson ac yn seiliedig ar y cynllun datblygu ac ystyriaethau perthnasol.
- Cynnig cyfarfodydd safle, dylid trefnu cyfarfod safle pan fyddai'n creu buddiannau amlwg i'r drafodaeth ar y cais.
- Ystyried cynnig dull gweithredu lle gellid darparu gwasanaeth swyddogion o wasanaethau amrywiol awdurdodau lleol. Gallai hyn gynnwys swyddogion cadwraeth treftadaeth adeiledig, swyddogion priffyrdd, swyddogion coed, swyddogion rheoliadau adeiladu ac eraill.
- Rhoi syniad a fydd cais yn debygol o gael ei benderfynu drwy bwyllgor cynllunio neu o dan bwerau dirprwyedig.
- Sicrhau bod datblygwyr yn ymwybodol o ofynion rhyddid gwybodaeth a sut y byddant yn trin materion â chyfrinachedd masnachol.
- Sicrhau bod cofnodion yn cael eu cadw o drafodaethau. Gall hyn helpu i sicrhau bod yr un cyngor yn cael ei roi pan fydd ymholiadau niferus. Dylid cysylltu'r cyngor ag unrhyw gais cynllunio dilynol.
- Ceisio sicrhau cysondeb rhwng y cam cyn ymgeisio a'r penderfyniad a wneir ar y cais cynllunio.

6 Ffynonellau gwybodaeth a chyngor pellach

6.1 Polisïau a chanllawiau Llywodraeth Cymru

6.1.1 Mae polisïau a chanllawiau Llywodraeth Cymru yn cynnwys gwybodaeth bellach a chyngor ar drafodaethau cyn ymgeisio. Maent yn darparu cyngor penodol ar pryd y dylid cynnal trafodaethau cyn ymgeisio a'r amgylchiadau pan fydd materion cynllunio penodol yn ei gwneud yn bwysicach i gynnal trafodaethau cyn ymgeisio, yn cynnwys:

- *Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 4 Chwefror 2011)*
  Mae paragraff 1.3.8 yn darparu anogaeth gyffredinol ar gyfer trafodaethau cyn ymgeisio. Mae hefyd yn nodi nifer o feysydd lle bydd trafodaethau cyn ymgeisio yn arbennig o fuddiol, yn cynnwys: dylunio (paragraff 4.10.13); materion yn ymwneud â bywyd gwyllt, y tirlun a chefn gwlad (paragraff 5.5.1); a thelathrebu (paragraff 12.13.6).

- *Nodyn Cyngor Technegol 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)*
  Adran 4.2 – Pwysigrwydd y cam cyn ymgeisio i gadwraeth natur a thabl 4.1 sy'n nodi gyda phwy y dylid ymgynghori â hwy.

- *Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)*
  Paragraff 6.1 – pwysigrwydd y cam cyn ymgeisio ar gyfer cynnwys ynni adnewyddadwy i'r datblygiad arfaethedig.

- *Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2009)*
  Paragraff 3.6 a ffigur 2 - Nodir fod trafodaethau cyn ymgeisio yn hollbwysig er mwyn creu system gynllunio ragweithiol a pharatoi datganiadau dylunio a mynediad. Paragraffau 6.10, 6.11 ac A4.6 - Nodwyd pwysigrwydd trafodaethau cyn ymgeisio ar gyfer datblygu datganiadau dylunio a mynediad. Paragraffau 5.6.1 ac A3.9 - Pwysigrwydd trafodaethau cyn ymgeisio mewn cysylltiad â'r amgylchedd hanesyddol a buddiannau mynediad.

- *Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)*
  Mae paragraffau 11.4 a 11.5 yn annog trafodaethau cyn ymgeisio yn cynnwys asiantaeth yr amgylchedd / corff draenio priodol, awdurdodau cynllunio lleol a datblygwyr.

- *Nodyn Cyngor Technegol 19 Telathrebu (2002)*
  Paragraff 53 a 66 – nodir fod trafodaethau cyn ymgeisio yn fuddiol ar gyfer ceisiadau telathrebu. Anogir trafodaethau gyda grwpiau preswylwyr lleol, Cynghorau Cymuned a chyrff amwynderau a allai fod â diddordeb mewn datblygu telathrebu (paragraff 51). Mewn amgylchiadau priodol, anogir trafodaethau gydag awdurdodau priffyrdd, Cadw a Chyngor Cefn Gwlad Cymru (paragraff 52).

- *Nodyn Cyngor Technegol 22 Adeiladau Cynaliadwy (2010)*
  Mae ffigur 17 yn cynnwys cyngor ar gynnal trafodaethau cyn ymgeisio.

- *Cylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr*
  Mae paragraff 38 yn nodi fod trafodaethau cyn ymgeisio yn arbennig o bwysig er mwyn osgoi camddealltwriaeth a phroblemau dilynol dros ganiatâd cynllunio i Sipsiwn a Theithwyr. Mae Atodiad C paragraff 4 yn rhoi cyngor i awdurdodau cynllunio lleol ar faterion i'w hystyried wrth roi cyngor cyn ymgeisio ar geisiadau cynllunio Sipsiwn a Theithwyr. Mae Atodiad D Paragraffau 2-5 yn rhoi cyngor manwl i Sipsiwn a Theithwyr ar yr hyn y dylent ei ystyried cyn gwneud cais cynllunio.

- *Cylchlythyr 11/99 y Swyddfa Gymreig Asesu Effeithiau Amgylcheddol*
  Mae paragraff 14 yn nodi buddiannau cynnal asesiad o effeithiau amgylcheddol ar y cyd â'r ymgynghoriadau cyn ymgeisio cynnar gydag awdurdodau cynllunio lleol.

- *Cylchlythyr 10/99 y Swyddfa Gymreig Gofynion cynllunio mewn perthynas â defnyddio systemau carthffosiaeth heb brif gyflenwad a chynnwys tanciau septig mewn datblygiadau newydd*
  Mae Paragraff 10 yn cynghori y dylid cynnal trafodaethau cyn ymgeisio rhwng datblygwyr, yr awdurdod cynllunio lleol, Asiantaeth yr Amgylchedd ac ymgymerwyr carthffosiaeth lle cynigir systemau carthffosiaeth heb brif gyflenwad.

- *Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig Cynllunio a'r amgylchedd hanesyddol*
  Mae paragraff 6 yn cynghori y dylai datblygwyr ac awdurdodau gynnal ymgynghoriad cynnar, ar gynigion datblygu a fyddai'n effeithio ar safleoedd hanesyddol.

- *Cylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig Cynllunio a'r amgylchedd hanesyddol: Archaeoleg*
  Mae paragraff 11 yn cynghori y dylid rhoi ystyriaeth gynnar a chynnal trafodaethau cynnar i sefydlu a oes yna olion archeolegol yn debygol o fod yn bresennol ar y safle.

- *Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 35/95 Amodau*
  Mae paragraff 7 yn nodi pwysigrwydd trafodaethau cyn ymgeisio er mwyn lleihau'r angen am amodau, trafod y telerau ac amodau a sicrhau eu bod yn cael eu haddasu ar gyfer cais penodol.

- *Cylchlythyr 22/87 y Swyddfa Gymreig Datblygu Tir Halogedig*
  Mae paragraff 12 yn nodi defnyddioldeb trafodaethau anffurfiol er mwyn tynnu sylw datblygwyr at halogiad posibl.

- *MPG 2 1988 Ceisiadau, caniatadau ac amodau*
  Mae paragraffau 5 a 6 yn rhoi cyngor ar drafodaethau cyn ymgeisio ar gyfer ceisiadau cynllunio sy'n ymwneud â mwynau.

- *Cyfarwyddyd Ymarfer: Goblygiadau Cynllunio Datblygiadau Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel Chwefror 2011)*
  Mae paragraffau 20.6 – 20.10 yn rhoi cyngor ar rôl trafodaethau cyn ymgeisio mewn datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel.

- *Cyflenwi tai fforddiadwy gan ddefnyddio Cytundebau Adran 106: Cyfarwyddyd Ymarfer (Gorffennaf 2008)*
  Adran 5.2 - Defnyddio Trafodaethau Cyn Ymgeisio

6.2 Ffynonellau gwybodaeth a chyngor eraill

6.2.1 Mae yna nifer o ffynonellau gwybodaeth a chyngor eraill ar gael yng Nghymru, ac mae'r rhai canlynol yn arbennig o ddefnyddiol:

- *Comisiwn Dylunio Cymru* http://dcfw.org/
  Mae Comisiwn Dylunio Cymru yn cynnig gwasanaeth adolygu dylunio a all fod yn arbennig o fuddiol wrth ddatblygu cynigion cyn cyflwyno cais.

- *Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru*
  http://www.ombudsman-wales.org.uk/cy/
  Gall Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru ymchwilio i gwynion ynglŷn â darparu cyngor cyn ymgeisio yng Nghymru.

- *Cymorth Cynllunio Cymru* http://www.planningaidwales.org.uk/
  Mae Cymorth Cynllunio Cymru yn elusen gofrestredig annibynnol. Maent yn cynnig cyngor a chymorth proffesiynol a diduedd am ddim ar bob agwedd ar gynllunio defnydd tir yng Nghymru. Efallai y gallant gynnig cyngor yn y cam cyn ymgeisio. Maent wedi cyhoeddi 'Arweiniad i'r System Gynllunio Defnydd Tir yng Nghymru' sy'n disgrifio sut mae trafodaethau cyn ymgeisio yn cyd-fynd â'r broses gynllunio gyffredinol.

- *Porth Cynllunio* www.planningportal.gov.uk
  Mae'r Porth Cynllunio yn darparu gwybodaeth ar y system gynllunio yng Nghymru.

- *Y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol* www.rtpi.org.uk
  Mae'r Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yn hyrwyddo cynllunio er budd y cyhoedd. Maent wedi cyhoeddi gwybodaeth ar weithredu'r system gynllunio.

6.2.2 Y tu allan i Gymru mae nifer o sefydliadau wedi cyhoeddi gwybodaeth, a gellir defnyddio rhywfaint o'r wybodaeth hon yng nghyd-destun Cymru:

- *Planning Advisory Service* http://www.pas.gov.uk/

Mae'r Planning Advisory Service yn gorff o Loegr sydd wedi darparu cyngor ar drafodaethau cyn ymgeisio a gellir defnyddio llawer ohono yng Nghymru. Maent hefyd wedi cyhoeddi canllaw arfer gorau: "Constructive talk: effective pre-application discussions.'

- *Planning Officers Society* http://www.planningofficers.org.uk/
  Mae'r Planning Officers Society yn sefydliad yn Lloegr sydd wedi cyhoeddi nodyn canllaw ar ddarparu cyngor cyn ymgeisio: Future of Planning portfolio of advice notes No. 8 Pre planning application consultation best practice 3 Hydref 2010. Maent hefyd wedi cyhoeddi: Practical Guidance Note No. 3: Councillor involvement in pre-application discussions 30 Mehefin 2008.

- *National Planning Forum* http://www.natplanforum.org.uk
  Sefydliad yn Lloegr yw hwn sy'n cynrychioli trawstoriad o sefydliadau sydd â diddordeb mewn cynllunio gwlad a thref. Maent wedi cyhoeddi dogfen: Good Practice Note No.2 Pre-application advice for town and country planning (2005).

Adran 3

Cwestiynau'r Ymgynghoriad

C1	Ydych chi'n cytuno y gall trafodaethau cyn ymgeisio fod yn ddefnyddiol er mwyn sicrhau eglurder, sicrwydd a thryloywder o'r system gynllunio a bod y canllaw drafft newydd yn ddefnyddiol? Os nad ydych chi'n cytuno, pa awgrymiadau fyddech chi'n eu hawgrymu? (A nodir yn Adran 2, paragraffau 2.1.1-2.1.5)
C2	Ydych chi'n cytuno â'r egwyddorion? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? (Gweler Adran 2, paragraffau 3.1.1-3.3.1)
C3	Ydych chi'n cytuno â'r cyngor y dylai awdurdodau cynllunio lleol ddarparu datganiad gwasanaeth a'r cynnwys a argymhellir? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? (Gweler Adran 2, paragraffau 3.4.1-3.4.3)
C4	Ydych chi'n cytuno â'r dull gweithredu o roi cyngor cyn ymgeisio ar ddatblygiadau graddfa fach? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? (Gweler Adran 2, paragraffau 3.5.1-3.5.3)
C5	Ydych chi'n cytuno â'r arfer o gynnwys eraill mewn trafodaethau cyn ymgeisio? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? (Gweler Adran 2, paragraffau 3.6.1-3.6.3)
C6	Ydych chi'n cytuno â'r syniad o gynyddu cyfranogiad aelodau awdurdodau lleol yn y cam cyn ymgeisio? Os nad ydych chi'n cytuno, rhowch eich rhesymau am hyn. A oes gennych unrhyw awgrymiadau ar sut y gellid ymestyn cyfranogiad aelodau awdurdodau lleol yn y cam cyn ymgeisio? (Gweler Adran 2, paragraff 3.6.1)
C7	Ydych chi'n cytuno â'r cyngor a roddir ar brosesau ac offer ar gyfer trafodaethau cyn ymgeisio? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? (Gweler Adran 2, paragraff 4.1.1-4.6.2)
C8	Ydych chi'n cytuno â chynnwys y ddwy restr wirio? Os nad ydych chi'n cytuno, pa ddiwygiadau y byddech chi'n eu hawgrymu? A oes gennych unrhyw awgrymiadau eraill ar gamau y gall datblygwyr ac awdurdodau cynllunio lleol eu cymryd i wella trafodaethau cyn ymgeisio? (Gweler Adran 2, paragraff 5.1.1)
C9	A fyddech cystal â darparu manylion astudiaethau achos sy'n dangos arfer ar gyfer trafodaethau cyn ymgeisio.

C10	Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw faterion cysylltiedig nad ydym wedi'u trafod yn benodol, defnyddiwch y gofod hwn i'w cofnodi: (ar y ffurflen ymateb i'r ymgynghoriad yn Atodiad 1).

Bydd ffurflen yr ymgynghori yn Atodiad 1 yn rhoi cyfle i chi roi sylwadau ychwanegol wrth ateb y cwestiynau hyn.

Gellir cyhoeddi'r ymatebion i ymgynghoriadau – ar y rhyngrwyd neu mewn adroddiad. Pe byddai'n well gennych i'ch ymateb gael ei gadw'n gyfrinachol, nodwch hynny ar eich ymateb i'r ymgynghoriad.