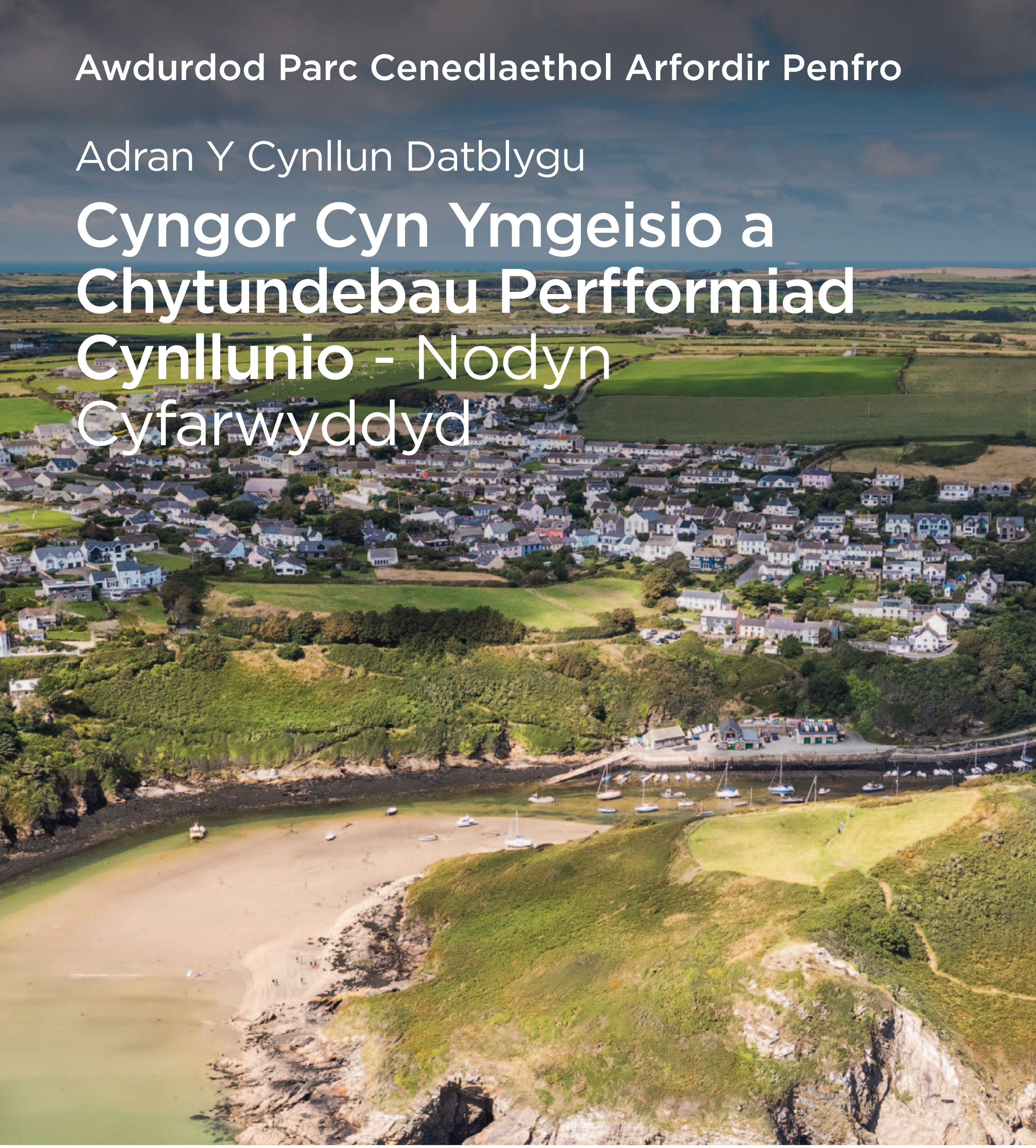

Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Adran Y Cynllun Datblygu

Cyngor Cyn Ymgeisio a Chytundebau Perfformiad Cynllunio - Nodyn Cyfarwyddyd

Ar waith o 1 Rhagfyr 2025 ymlaen

www.arfordirpenfro.cymru

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg

Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro
Pembrokeshire Coast National Park

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

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

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 – £33
- Datblygiad bach – £332
- Datblygiad mawr – £797
- Datblygiad mawr iawn – £1328.

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 1Rhagfyr 2025

Gwasanaeth Anstatudol Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro o 1 Ebrill 2024 ymlaen

Categori/Maint y Datblygiad	**Gwasanaeth Statudol LIC - 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	£33	Amh	£33	21
Cyngor dylunio i ddeiliaid tai	£33	£112	Amh	£66	21
Tynnu Hawliau DG	Amh	£66	Amh	Amh	21
Cydymffurfio ag Amodau/ Hysbysiadau	Amh	£112 - £415	£178 - £415	Amh	14
Gwaith ar Goed a Warchodir	Amh	£73	£135	£73	14
Mân Ddatblygiad Masnachol/Newid Defnydd (hyd at 500 m. sg. o arwynebedd llawr gros)	£332	£396	£469	£145	28
Mân Waith i Adeiladau Rhestredig/mewn Ardaloedd Cadwraeth	-	-	-	£73	28
Hysbysebion	-	£73	£145	73	28
Gwiriad Dilysu Cyn Cyflwyno	-	£119 - £264 yn dibynnu ar gymhlethdod y cynnig	-	-	-
Telathrebu (polion a mastiau newydd / uchderau uwch)	-	£332	£469	£135	28

Categori/Maint y Datblygiad	Gwasanaeth Statudol LIC - 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	£332	Amh cynnwys ymweliad safle os oes angen	£455	£145	28
3-4 annedd	£332	Amh cynnwys ymweliad safle os oes angen	£508	£145	28
5-9 annedd (gan gynnwys Rhwymedigaethau Cynllunio)	£332	Amh cynnwys ymweliad safle os oes angen	£726	£145	35
Annedd Menter Wledig/OPD	£332	Amh cynnwys ymweliad safle os oes angen	£218 - £726	£145	35
Addasiadau Sgubor	£332	Amh cynnwys ymweliad safle os oes angen	£508	£145	28
Datblygiad Amaethyddiaeth a Choedwigaeth (500-1000 m. sg.)	£332	£436	£508	£145	28
Datblygiad Masnachol/Newid Defnydd (500 – 1000 m. sg.)	£332	£726	£799	£145	35
Cynlluniau Ynni Adnewyddadwy Domestig D					
- Cynlluniau Hydro ar Raddfa Fach	£332	£436	£508	£145	28
- Paneli Solar/Ffotofoltäig	£332	£436	£508	£145	28
- Tyrbinau Sengl hyd at 40m i flaen y llafnau	£332	£436	£508	£145	35

Categori/Maint y Datblygiad	Gwasanaeth Statudol LIC - 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	£797 <25 uned £1328 >24 uned	Amh cynnwys ymweliad safle	£1485 – £3432 £3432 - £6930	£295 £693	35 42
Datblygiad Amaethyddiaeth a Choedwigaeth (> 1000 m. sg.)	£797<2000 sq m £1328 >1999 sq m	Amh cynnwys ymweliad safle	£1485 £3432	£295 £693	35 42
Datblygiad Masnachol/Newid Defnydd * (> 1000 m. sg)	£797<2000 sq m £1328 >1999 sq m	Amh cynnwys ymweliad safle	£1485 - £3432 £3432 - £6930	£295 £693	42 42
Cynlluniau Ynni Adnewyddadwy Masnachol (gan gynnwys Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol)					
Cynlluniau Hydro	-	Amh cynnwys ymweliad safle	£3663 - £7326	£693	35
- Cynlluniau Gwastraff i Ynni	-	Amh cynnwys ymweliad safle	£3663 - £7326	£693	42
- Parciau/Ffermydd Solar	-	Amh cynnwys ymweliad safle	£3663 - £7326	£693	42
- Ffermydd Gwynt	-	Amh cynnwys ymweliad safle	£3663 - £7326	£693	42
Cloddio a Gweithio Mwynau	£600	Amh cynnwys ymweliad safle	£3663 - £7326	£693	42
Datblygu Gwastraff	£600	Amh cynnwys ymweliad safle	£3663 - £7326	£693	42

Cyngor Arbenigol	Cost Ychwanegol yr Awr (gan gynnwys cyfarfodydd/ymweliadau safle)
Ecolegydd y Parc	£75
Cadwraeth Adeiladau/Treftadaeth y Parc	£75
Priffyrdd Cyngor Sir Penfro	£75
Amddiffyn y Cyhoedd Cyngor Sir Penfro	£75

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)

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.

Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro
Llanion Parc
Doc Penfro
Sir Benfro
SA72 6DY

pcap@arfordirpenfro.org.uk

www.arfordirpenfro.cymru

01646 624800

Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro
Pembrokeshire Coast National Park