



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Gwerthusiad o'r broses o gael
caniatâd cynllunio ym maes tai

Llywodraeth Cymru

**Gwerthusiad o'r Broses o gael
Caniatâd Cynllunio ym maes Tai**

Adroddiad Terfynol

Cyhoeddwyd | Hydref 2013

Paratowyd y gwaith ymchwil hwn ar gyfer Is-adran Gynllunio Llywodraeth Cymru gan Arup a Fortismere Associates ym mis Hydref 2013.

Is-adran Gynllunio
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

E-bost: planning.division@wales.gsi.gov.uk
Gwefan: www.wales.gov.uk/planning

Mae'r adroddiad hwn yn ystyried cyfarwyddiadau
a gofynion penodol ein cleient.

Nis bwriedir ar gyfer unrhyw drydydd parti ac
ni ddylai unrhyw drydydd parti ddibynnu arno
ac ni dderbyniwn unrhyw gyfrifoldeb ar ran
unrhyw drydydd parti.

Rhif gwaith 230324-00

Ove Arup & Partners Ltd
4 Pierhead Street
Glannau'r Brifddinas
Caerdydd CF10 4QP
Y Deyrnas Unedig
www.arup.com

ARUP
FORTISMERE
ASSOCIATES

Cynnwys

	Tudalen
1	Cyflwyniad 1
1.1	Amlinelliad 1
1.2	Cefndir yr Astudiaeth 1
1.3	Cwmpas yr Astudiaeth a'r Dull Ymdrin 1
1.4	Strwythur yr Adroddiad 3
1.5	Cydnabyddiaeth 3
2	Canfyddiadau 5
2.1	Cyflwyniad 5
2.2	Gwneud Cynlluniau a Dyrannu Safleoedd 5
2.3	Cam Cyn Gwneud Cais 6
2.4	Gwneud Penderfyniad 10
2.5	Cam Ar Ôl Gwneud Penderfyniad 15
3	Y System Argymelledig 19
3.1	Trosolwg 19
3.2	Tuag at System Argymelledig 20
3.3	Gwneud Cynlluniau a Dyrannu Safleoedd 21
3.4	Y Cam Cychwynnol 22
3.5	Y Cam Penderfynu 22
3.6	Y Cam ar ôl Gwneud Penderfyniad 23
4	Gwneud Cynlluniau a Dyrannu Safleoedd 24
4.1	Cyflwyniad 24
4.2	Cyflenwi Tir ar gyfer Tai a Statws y Cynllun Datblygu 24
4.3	Adran 106 a'r Ardoll Seilwaith Cymunedol 25
5	Y Cam Cychwynnol 27
5.1	Cyflwyniad 27
5.2	Y Broses 27
5.3	Cyngor Cydgysylltiedig 29
5.4	Gweithio gydag Aelodau a'r Gymuned 29
5.5	Un ffi wedi'i phennu'n genedlaethol 30
5.6	Crynodeb 31
6	Y Cam Penderfynu 32
6.1	Cyflwyniad 32
6.2	Un Cynnig Datblygu Diffiniedig 32
6.3	Dilysu 32

6.4	Ymgynghori	33
6.5	Penderfynu	33
6.6	Crynodeb	36
7	Y Cam ar ôl Gwneud Penderfyniad	37
7.1	Cyflwyniad	37
7.2	Cyflawni Amodau	37
7.3	Mân Newidiadau	38
7.4	Apeliadau	38
7.5	Crynodeb	39
8	Crynodeb	40

1 Cyflwyniad

1.1 Amlinelliad

Cafodd Arup, gyda Fortismere Associates, eu comisiynu gan Lywodraeth Cymru i ymgymryd ag ymchwil i'r broses o gael caniatâd cynllunio ym maes tai. Diben yr ymchwil oedd archwilio'r rhwystrau rhag gwneud penderfyniadau amserol ynghylch datblygiadau tai, ac ystyried y cyfleoedd i wella perfformiad y cyfranwyr allweddol er mwyn hwyluso'r broses o gyflenwi tai fforddiadwy a thai y farchnad agored. Nod yr ymchwil oedd darparu sylfaen dystiolaeth gadarn ac argymhellion am ffyrdd o wella'r broses o wneud penderfyniadau.

1.2 Cefndir yr Astudiaeth

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei bwriad i gyflwyno Bil Diwygio Cynllunio ac roedd Papur Gwyn yn rhagflaenu hwn. Fel rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Bil Diwygio Cynllunio, sefydlwyd Grŵp Cynghori Annibynnol (y Grŵp) ym mis Hydref 2011 i ystyried rôl y system gynllunio yng Nghymru. Cyhoeddwyd adroddiad y Grŵp ym mis Mehefin 2012, gan wneud 97 o argymhellion i wella effeithlonrwydd cynllunio yng Nghymru.¹ Cyflwynodd astudiaeth ar y broses ceisiadau cynllunio yng Nghymru adroddiad ym Mehefin 2010² hefyd.

Nododd yr astudiaethau hyn bod rhoi caniatâd cynllunio yn effeithlon ac yn amserol a'r ffordd o ymdrin â cheisiadau ar gyfer tai yn y broses gynllunio yn feysydd lle y mae angen gwelliant. Nod yr ymchwil hon yw archwilio'r broses o gael caniatâd cynllunio a chynnwys tai fforddiadwy a thai y farchnad agored. Bydd y canlyniadau'n ategu gwaith arall gan Lywodraeth Cymru i wella'r broses ceisiadau cynllunio a byddant yn llywio'r Papur Ymgynghori ar gyfer Cynllunio a'r Bil Diwygio Cynllunio.

1.3 Cwmpas yr Astudiaeth a'r Dull Ymdrin

Cwmpas yr astudiaeth oedd casglu a dadansoddi tystiolaeth a seiliwyd ar sampl o geisiadau ar gyfer datblygiadau tai y penderfynwyd arnynt yn ddiweddar ac roedd yn cynnwys ymgysylltu â'r rhanddeiliaid a oedd yn gysylltiedig â'r ceisiadau hynny.

Roedd dull yr astudiaeth yn defnyddio amrywiaeth eang o gyd-destunau ceisiadau drwy wneud asesiadau astudiaethau achos. Roedd pob astudiaeth achos yn cynnwys adolygiad ffrensig o ffeil achos yr awdurdod lleol ar gyfer y cais, ynghyd â chyfweiliadau dilynol manwl gyda rhanddeiliaid dethol ar gyfer pob achos. Ceisiwyd tystiolaeth gan bobl o bob ochr y broses gynllunio, gan gynrychioli profiad ymgeiswyr, asiantau, awdurdodau cynllunio lleol (ACLlau) a chyfranwyr allweddol eraill, gan gynnwys ymgynghoreion statudol. Gwnaed ymdrech i ymgynghori ag ystod o randdeiliaid er mwyn cael safbwyntiau eang am gryfderau presennol, arfer da, meysydd pryder posibl a chyfleoedd am welliannau.

¹ Tuag at Ddeddf Gynllunio i Gymru: Sicrhau System Gynllunio Effeithiol. Adroddiad gan y Grŵp Cynghori Annibynnol i Lywodraeth Cymru, Mehefin 2012.

² Astudiaeth i Archwilio'r Broses Ceisiadau Cynllunio yng Nghymru, Llywodraeth Cymru, Mehefin 2010.

Adolygiad o Lenyddiaeth

Roedd cam cyntaf yr ymchwil yn cynnwys adolygiad o lenyddiaeth, sef adolygiad o'r dogfennau sy'n berthnasol i newidiadau ym mholisi cynllunio a thai yng Nghymru. Bu hyn o gymorth ar gyfer llywio rhai o'r materion y byddai'r ymchwil yn mynd i'r afael â nhw. Adlewyrchwyd y rhain yn y deunyddiau astudiaethau achos a ddefnyddiwyd, gan gynnwys ffurfiau'r cyfweiliadau.

Dewis Astudiaethau Achos

Roedd ail gam yr ymchwil yn cynnwys asesiad manwl o ffeiliau astudiaethau achos a chyfweiliadau â rhanddeiliaid. Cwblhawyd 20 astudiaeth achos ar geisiadau a ddeilliodd o bump ACLL. Dewiswyd yr ACLLau i gael trawstoriad a oedd yn cynrychioli cyd-destunau datblygiadau tai ar draws Cymru.

Dyma'r pump ACLL a gymerodd ran yn yr ymchwil:

- Cyngor Caerdydd;
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy;
- Cyngor Sir y Fflint;
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf; a
- Chyngor Dinas a Sir Abertawe.

Gofynnwyd i bob ACLL ddarparu data ar bob cais cynllunio ar gyfer 10 anedd neu fwy ("ceisiadau mawr") ar gyfer y ddwy flynedd a hanner diwethaf. Roedd y rhestr data gan yr ACLLau yn cynnwys manylion nifer o wahanol feini prawf a ddewiswyd er mwyn ceisio darparu sampl a oedd yn cynrychioli'r mathau o geisiadau cynllunio. Mae crynodeb o'r matrices dewis ar gyfer astudiaethau achos i'w weld yn Nhabl 1.

Tabl 1: Matrics Dewis ar gyfer Astudiaethau Achos Ceisiadau Tai

Math o Gais		
Amlinellol/llawn/materion a gadwyd yn ôl	Ceisiadau 'yn gaeth yn y system'	Grant tai fforddiadwy/tai cymdeithasol
Ceisiadau bach/mawr	Cytundebau Adran 106	Gogledd Cymru/De Cymru
Datblygiad ag Aseiad o'r Effaith Amgylcheddol/ Datblygiad heb Aseiad o'r Effaith Amgylcheddol	Penderfynwyd ar y cais trwy apêl	Maes glas/tir llwyd
Caniatawyd/gwrthodwyd	Penderfyniad Dirprwyedig/Pwyllgor	Dan arweiniad datblygwr/Dan arweiniad Landlord Cymdeithasol Cofrestredig
Penderfynwyd arno o fewn amser/y tu hwnt i'r amser	Dyranedig / heb ddyrannu	Tai yn unig/defnydd cymysg

Cafodd data ceisiadau'r ACLLau ei adolygu'n feirniadol yn unol â'r matrices dewis er mwyn dewis 4 cais yn astudiaeth achos ar gyfer pob ACLL. Dewiswyd nifer o geisiadau wrth gefn ar gyfer pob awdurdod hefyd rhag ofn nad oedd data neu wybodaeth ar gael neu eu bod ar goll. Ni chafodd y detholiad o samplau ei bwysoli, gan nad oedd hyn yn bosibl bob amser ym mhoblogaeth y sampl. Er

enghraifft, dim ond nifer bychan iawn o achosion a oedd yn cynnwys Aseiad o'r Effaith Amgylcheddol (AEA) neu y gwnaed penderfyniad yn eu cylch o fewn y terfyn amser targed (8 wythnos ar gyfer y mwyafrif o geisiadau, 16 wythnos ar gyfer y rhai ag Aseiad o'r Effaith Amgylcheddol).

Cynhaliwyd ymweliadau â'r pump ACLI dethol yn ystod Gorffennaf ac Awst 2013 er mwyn cynnal adolygiad ar y safle o ffeiliau'r ceisiadau (gan gynnwys ffeiliau cyn gwneud cais a ffeiliau ar ôl gwneud penderfyniad). Yn achos pob cais a oedd yn astudiaeth achos, cafodd yr amser cyfan a gymerwyd i benderfynu ar y cais a'r cerrig milltir allweddol eu nodi a'u harchwilio. Gwnaed 'map amser' o'r broses er mwyn dangos yn weledol lle'r oedd y cais yn treulio'i amser yn ystod proses y cais a'r amserlen o un pen i'r llall. Cynhaliwyd cyfweiliadau â rheolwyr gwasanaethau cynllunio ar y safle fel rhan o'r broses hon.

Hefyd, cynhaliwyd cyfweiliadau dilynol dethol gyda rhanddeiliaid allweddol (gan gynnwys swyddogion achos, aelodau etholedig, ymgynghoreion mewnol awdurdodau lleol, ymgeiswyr, asiantau, ymgynghoreion statudol, buddiannau cymunedol neu fuddiannau lleol eraill). Yn yr ychydig enghreifftiau lle nad oedd y tîm astudio yn gallu cysylltu (ar ôl ymdrechion mynych), neu lle'r oedd y parti'n gwrthod cymryd rhan yn yr ymchwil, gwnaed yr aseiad ar sail y deunyddiau sydd ar gael.

1.4 Strwythur yr Adroddiad

Mae strwythur gweddill yr adroddiad hwn wedi'i gyflwyno isod:

- Mae Pennod 2 yn cyflwyno prif ganfyddiadau'r ymchwil;
- Mae Pennod 3 yn dwyn ynghyd y canfyddiadau er mwyn amlinellu'r cynigion ar gyfer y system gaiff ei hargymell ar gyfer gwneud penderfyniadau amserol ynghylch ceisiadau cynllunio ym maes tai;
- Mae Pennod 4 yn cyfeirio at wneud cynlluniau a dyrannu safleoedd – er nad yw'n rhan uniongyrchol o'r broses ymgeisio, amlygodd yr astudiaeth berthynas glir rhwng polisi ac amseroldeb penderfyniadau;
- Mae Penodau 6, 7 ac 8 yn darparu mwy o wybodaeth am y system arfaethedig, gan roi manylion y cam cychwynnol, y cam penderfynu a'r cam ar ôl gwneud penderfyniad;
- Mae Pennod 9 yn crynhoi argymhellion yr ymchwil.

1.5 Cydnabyddiaeth

Roedd y tîm astudio craidd yn cynnwys:

- Kieron Hyams, Arup (Cyfarwyddwr y Prosiect);
- Jessica Jones, Arup (Rheolwr y Prosiect);
- Alison Blom-Cooper, Fortismere Associates; a
- Dan Evans, Arup.

Rydym yn ddiolchgar am gyfraniad a chynghor y Pwyllgor Llywio, a oedd yn cynnwys:

- Jonathan Fudge, Llywodraeth Cymru (Cadeirydd);
- Gareth Davies, Cartrefi Cymunedol Cymru;
- Jennifer Ellis, Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf;
- Rhidian Jones, Llywodraeth Cymru;
- Richard Price, y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi;
- Paul Robinson, Llywodraeth Cymru; a
- Phil Williams, Cyngor Caerdydd.

Rydym yn ddiolchgar i'r pump ACLI y dewisom yr astudiaethau achos a ddefnyddir yn yr adroddiad hwn oddi wrthynt. Yn ogystal, rydym yn gwerthfawrogi'r amser a gymerwyd gan yr ymgeiswyr, asiantau a rhanddeiliaid eraill a wnaeth ymgysylltu â ni fel rhan o'r astudiaeth hon.

2 Canfyddiadau

2.1 Cyflwyniad

Datgelodd yr asesiadau astudiaethau achos a'r cyfweiliadau dilynol nifer o rwystrau rhag gwneud penderfyniadau amserol ar gyfer datblygiadau tai yng Nghymru. Achoswyd rhai o'r rhain gan weithredu presennol y system gynllunio bresennol. Roedd eraill o ganlyniad i arfer gwael ar ran swyddogion achos, ymgeiswyr, asiantau, ymgynghorwyr ac aelodau.

Mae'r adran hon yn amlygu'r canfyddiadau allweddol o'r astudiaethau achos, sydd wedi'u rhannu'n bedwar prif gam y broses o wneud cais:

- gwneud cynlluniau a dyrannu safleoedd;
- cyn gwneud cais;
- gwneud penderfyniad; ac
- ar ôl gwneud penderfyniad.

2.2 Gwneud Cynlluniau a Dyrannu Safleoedd

Nid yw safleoedd dyranedig bob amser yn gyflawnadwy.

Nid yw safleoedd a ddyrannwyd fel rhan o'r broses gwneud cynllun bob amser yn addas i'w datblygu, o safbwynt tystiolaeth maent eto i'w profi'n dechnegol, neu mae angen gwaith ffisegol helaeth arnynt er mwyn i'r datblygiad fynd yn ei flaen. Mae hyn o ganlyniad i'r ffaith nad yw tystiolaeth, er iddi gael ei chasglu yng ngham paratoi'r cynllun, yn aml yn cael ei hystyried ar lefel fanylder briodol er mwyn asesu a yw safle'n gyflawnadwy yn realistig o fewn cyfnod y cynllun. Disgwylir i ACLlau ystyried cyflawnadwyedd a darparu seilwaith fel rhan o'r broses o wneud cynllun, ond yn achos cynlluniau hŷn yn arbennig, bu hyn ar ffurf adolygiad lefel uchel yn aml. Darganfu'r ymchwiler fod problemau mawr yn gysylltiedig â safleoedd dyranedig – bioamrywiaeth, perygl llifogydd, draenio ac amodau'r tir, yn fwyaf cyffredin – yn cael eu sefydlu'n llawn dim ond pan fyddai cysyniad ar gyfer datblygu safle'n cael ei archwilio.

Nodwyd amryw enghreifftiau o'r broblem hon yn yr astudiaethau achos. Mewn un enghraifft, roedd ymgynghorai allanol o'r farn bod safle'n 'annichonadwy' a gwrthwynebodd y cynllun, er bod y safle wedi'i gynnwys yn y cynllun datblygu. Mae'n ofynnol bod ACLlau yn sicrhau bod digon o dir ar gael i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai yn eu hardaloedd. Rhaid iddynt baratoi Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn flynyddol er mwyn cyhoeddi datganiad ar y cyd â'u Grŵp Astudio (sy'n cynnwys cynrychiolwyr adeiladwyr tai a chyrff eraill) o argaeledd tir preswyl at ddibenion cynllunio a rheoli datblygiadau. Cyflwynir adroddiadau ar y ffigurau hyn i Lywodraeth Cymru.

Nid yw ymgynghoriad statudol bob amser yn ymgysylltu ag ACLlau wrth ddeuis a dyrannu safleoedd ar gyfer tai mewn ffordd gysylltiedig.

Cynhelir ymgynghoriad ag ymgynghoriad allanol fel rhan o'r broses wneud cynllun. Fodd bynnag, bydd ymatebion weithiau'n cael eu cynhyrchu gan dîm ar wahân i'r tîm sydd â rôl cydweithio ar gynllunio o ddydd i ddydd gydag ACLlau. Gall hyn arwain at wrthdaro yn y farn am gyfyngiadau a chyflawnadwyedd safleoedd (gweler uchod).

Weithiau, eir i'r afael â phroblemau a godir wrth lunio polisi yn ystod y broses o wneud cais cynllunio.

Pan fydd problemau'n ymwneud â safle penodol yn cael eu codi, weithiau, bydd oedi wrth fynd i'r afael â'r rhain a phenderfynir ymdrin â'r rhain yn y cais ar gyfer unrhyw ddatblygiad sydd ar ddod.

Effaith hyn yw 'gohirio' gwaith o'r cam polisi i'r cam gwneud cais. Roedd un enghraifft yn cynnwys safle a ddyrannwyd ar gyfer tai ond gyda phroblemau draenio posibl a oedd yn hysbys i swyddogion cynllunio. Nid oedd yn ymddangos bod unrhyw ymgysylltu ynghylch hyn rhwng yr ACLL a Dŵr Cymru wrth greu'r cynllun felly, yn y pen draw, trosglwyddodd y risg i'r datblygwr ei datrys.

2.3 Cam Cyn Gwneud Cais

Nid yw'n orfodol bod unrhyw ymgysylltiad rhwng yr ymgeisydd neu'r asiant, yr ACLL ac ymgynghoriad cyn gwneud cais, ac mae lefel yr ymgysylltu, ei gwmpas a'i ansawdd yn amrywio'n helaeth.

Cyn cyflwyno cais cynllunio, mae cyngor Llywodraeth Cymru yn annog partion i ymgysylltu'n gynnar yn ystod y broses er mwyn helpu i ddiffinio'r paramedrau ar gyfer datblygiad arfaethedig, ac yn ystyried bod hyn yn arfer da. Gall yr ymgysylltu hyn ymdrin ag agweddau fel hanes y safle, polisi cyfredol, lefelau/cymysgedd posibl y datblygiad, dyluniad, barn y gymuned ar y cynigion a phroblemau i'w datrys trwy gyfrwng asesiadau a deunyddiau ategol. Fel arfer, cyflawnir hyn naill ai drwy drafodaethau cyn gwneud cais neu ymgynghori cyn gwneud cais, neu drwy'r ddau ddull hyn.

Awgrymodd cyfweiliadau ag ymgeiswyr ac asiantau eu bod yn croesawu cyfleoedd i ymgysylltu â swyddogion ac ymgynghoriad, ond nad yw hyn bob amser yn cael ei annog yn ddigon neu ar gael. Er enghraifft, roedd asiant o un astudiaeth achos wedi ceisio cael adborth ar gynllun arfaethedig, ond dywedodd mai ymateb y swyddog oedd ei bod yn rhaid iddynt roi blaenoriaeth i geisiadau cynllunio, gan olygu bod ymholiadau cyn gwneud cais yn cael sylw dim ond pan yr oedd amser yn caniatáu.

Ar y llaw arall, dywedodd rhai ymgeiswyr ac asiantau na fyddent ar hyn o bryd yn derbyn y cynnig o gyngor cyn gwneud cais. Roedd hyn gan nad oedd y math o gyngor cyn gwneud cais a'i ansawdd bob amser yn ddefnyddiol ar gyfer symud y cysyniad datblygu yn ei flaen. Dywedodd un ymgeisydd, a fu'n rhan o nifer o drafodaethau cyn gwneud cais, bod y swyddog cynllunio yn 'ddiysgog' ei farn ac

nad oedd yn barod i drafod. Roedd ymgeiswyr yn cyfeirio'n benodol at natur oddrychol materion dylunio. Ar y llaw arall, dywedodd rhai swyddogion achos y gall fod yn anodd cael rhai ymgeiswyr i ymgysylltu yn ystod cam cynnar.

Pan fydd trafodaethau cyn gwneud cais yn cael cynnal, mae'n ymddangos iddynt gael effaith gadarnhaol ar y broses benderfynu at ei gilydd. Er enghraifft, roedd cyngor cyn gwneud cais ar gyfer un achos yn cynnwys nid dim ond y swyddog achos, ond hefyd cynrychiolwyr o adran briffyrdd yr awdurdod, a alluogodd yr ymgeisydd a'r asiant i fynd i'r afael â phryderon parcio cyn iddynt godi fel rhan o'r broses ymgynghori ffurfiol. At hynny, gan mai'r un swyddog achos a gafwyd ar gyfer y camu cyn gwneud cais a cham y cais, nid aethpwyd yn ôl at y materion a ddatryswyd fel rhan o'r cam cyn gwneud cais ar ôl i'r cais gael ei gyflwyno. Fodd bynnag, cafwyd enghreifftiau hefyd pan oedd y trafodaethau cyn gwneud cais wedi'u cynnal ac roedd y cais a ddeilliodd o hynny'n annilys o hyd gan fod gwybodaeth ar goll neu cyflwynwyd gwybodaeth annerbyniol.

Mae ACLLau yn tueddu i beidio â chodi tâl am gyfarfodydd cyn gwneud cais a pheidio â llunio adroddiadau ysgrifenedig i ymgeiswyr. Yn aml, ni fydd trafodaethau o'r fath yn cael eu cofnodi ac, felly, nid ydynt ar gael i swyddogion achos yn y dyfodol alw arnynt. Mae'r flaenoriaeth a roddir i'r cam cyn gwneud cais a'r adnoddau sydd ar gael ar ei gyfer yn adlewyrchu hyn.

Nid yw ACLLau bob amser yn rhoi blaenoriaeth i ymgysylltu cyn gwneud cais, neu ni allant roi blaenoriaeth iddo. Nid oedd yr un o'r pump ACLL yn yr astudiaethau achos yn codi tâl am gyfarfodydd cyn gwneud cais ac nid oedd barn unfrydol ynghylch a fyddai codi tâl yn gwneud gwahaniaeth cadarnhaol. Roedd rhai o'r farn y byddai codi tâl yn cynyddu'r adnoddau sydd ar gael ar gyfer trafodaethau cyn gwneud cais, gan amlygu eu pwysigrwydd fel rhan o'r broses gynllunio a helpu i ffurfioli lefel y gwasanaeth a'r hyn a ddisgwyliwyd gan y ddwy ochr. Roedd eraill o'r farn y byddai codi tâl yn cael ei ystyried yn ffi ychwanegol ar gyfer rhywbeth y dylid ei ddarparu fel rhan o'r broses gyfan o wneud cais. Cafodd yr angen am fod yn agored ac yn ddeniadol i ddatblygiadau ei grybwyll hefyd fel rheswm dros beidio â chodi taliadau ychwanegol ar ymgeiswyr.

Mae cofnodion trafodaethau a chyfarfodydd cyn gwneud cais yn wael neu, mewn ambell achos, nid oes cofnodion o gwbl. O ganlyniad i hynny, nid oes unrhyw beth gan swyddogion i ddibynnu arno heblaw eu hatgofion eu hunain o'r drafodaeth. Mae hyn yn creu anawsterau a gwrthdaro barn pan fydd swyddogion yn newid rolau neu pan fydd gwahanol swyddog achos yn ymgymryd â ffeil y cais.

Nid oes rhyw lawer o ymgysylltu ag ymgynghoreion statudol neu gan ymgynghoreion statudol cyn gwneud cais.

Nid yw ymgynghoreion statudol yn cael eu cynnwys yn rheolaidd mewn trafodaethau cyn gwneud cais, hyd yn oed pan fydd potensial iddynt amlygu problemau 'llesterial' a allai effeithio ar gais. Er enghraifft, mae nifer o'r astudiaethau achos yn ymwneud â chynigion datblygu ar safleoedd sydd â phroblemau risg llifogydd amlwg a risgiau i fioamrywiaeth neu risgiau amgylcheddol eraill. Er gwaethaf hyn, fodd bynnag, nid yw'n ymddangos bod

ymgyngoreion statudol yn aml yn ymgysylltu â'r cais (naill ai gan yr ymgeisydd, yr asiant neu'r ACLI) tan y broses ymgynghori ffurfiol ynghylch y cais. Mae hyn yn gwrthdaro â barn un ymgynghorai statudol sef ei fod yn croesawu'r cyfle i gymryd rhan yn y cam cyn gwneud cais. Mae'n bosibl bod amgyffrediad ymhlith ymgeiswyr nad oes angen (neu nad yw'n fuddiol) cynnwys ymgynghoreion statudol mewn cam cynnar yn y broses ddatblygu a/neu ei fod yn 'rhy anodd' cael ymateb ystyrlon cyn cyflwyno cais.

Pan fydd yr ymgynghoreion statudol yn cael eu cynnwys yn y cam hwn, ni wneir hyn bob amser mewn ffordd sy'n cysylltu â chynghor yr ACLI neu hyd yn oed yngor yr ymgynghorai ei hun. Mewn un astudiaeth achos, roedd yr ymgeisydd wedi ymgysylltu â Network Rail yn ystod y cam cyn gwneud cais er mwyn cytuno ar strategaeth liniaru ar gyfer datblygiad gerllaw wal gynnal wrth ymyl y rheilffordd. Pan ymgynghorwyd â Network Rail fel rhan o'r ymgynghoriad ffurfiol ar y cais dilynol, cyflwynont wrthwynebiad dros dro gan fod y datblygiad wrth ymyl wal gynnal, heb unrhyw wybodaeth flaenorol (mae'n debyg) am y drafodaeth cyn gwneud cais.

Nid yw cyngor cyn gwneud cais bob amser yn ymdrin yn benodol â'r wybodaeth sy'n ofynnol fel rhan o gais dilynol.

Awgrymodd cyfweiliadau ag ymgeiswyr ac asiantau nad oes dealltwriaeth glir o'r wybodaeth y mae'n ofynnol ei chyflwyno er mwyn i'r cais fod yn ddilys o reidrwydd yn deillio o ymgysylltu cyn gwneud cais, hyd yn oed pan fydd hyn yn digwydd. Roedd un astudiaeth achos o gais ar gyfer 224 annedd yn cynnwys nifer o gyfarfodydd cyn gwneud cais. Fodd bynnag, roedd y cais gwreiddiol yn annilys, cymerodd bron i ddau fis cyn dod yn gais dilys ac roedd angen cyflwyno saith cyfres o gynlluniau diwygiedig yn ystod cyfnod penderfynu'r cais.

Nid yw ymgeiswyr ac asiantau bob amser yn dilyn cyngor.

Mae rhai o'r astudiaethau achos, a thrafodaethau dilynol gyda swyddogion achos, wedi awgrymu nad yw ymgeiswyr bob amser yn dilyn y cyngor a roddir gan yr ACLI. Er enghraifft, roedd cyngor cyn gwneud cais y gofynnwyd amdano ar gyfer un cynllun yn argymhell y dylid newid y drefn er mwyn cynnig gofod agored mwy trefnus. Dewisodd yr ymgeisydd beidio â dilyn y cyngor hwn, yn hytrach, aeth yn ôl at y drefn wreiddiol yn y cynllun a gyflwynwyd. Arweiniodd hyn at gyfnod maith o drafod yn ystod y cais, cyn bod cynllun diwygiedig ar gyfer y drefn ffafriedig yn cael ei gyflwyno. Mewn achos arall, anwybyddodd yr ymgeisydd yngor clir gan yr ACLI cyn gwneud cais fod graddfa'r datblygiad yn annerbyniol. Cafodd y cais ei wrthod wedi hynny a'i wrthod mewn apêl hefyd.

Nid yw'n glir pam na chaiff cyngor ei ddilyn bob amser. Efallai bod ymgeiswyr ac asiantau yn dewis 'mentro', gan wybod y byddant yn gallu trafod yn ddiweddarach yn y broses o wneud cais, neu efallai y bydd yr Arolygydd yn edrych yn fwy ffafriol arnynt. Mae'n bosibl hefyd nad yw ACLIau yn cyfleu'n effeithiol y newidiadau y maent yn eu hystyried yn angenrheidiol er mwyn i'r cais fod yn dderbyniol.

Mae problemau sy'n cael eu diystyru yn ystod y cam cyn gwneud cais weithiau'n troi'n rhai pwysig pan gyflwynir y cais.

I'r gwrthwyneb, roedd rhai o'r bobl a gafodd eu cyfweld o'r farn bod problemau a oedd yn ymddangos iddynt gael eu diystyru yn ystod y cam cyn gwneud cais, yna'n cael eu codi fel pryderon (naill ai gan yr ACLI neu ymgynghoreion) ar ôl cyflwyno'r cais. Er enghraifft, cytunodd un asiant ar nifer is o fannau parcio gyda swyddog priffyrdd, yna cafodd hyn ei godi fel gwrthwynebiad gan swyddog arall yn ystod y cam ymgynghori. Mae hyn yn awgrymu anghysondeb a diffyg rheolaeth ar ddatblygiadau neu ddiffyg dull integredig gan Gyngor, gan arwain at negeseuon camarweiniol a rhwystredigaeth i ymgeiswyr.

Yn aml, bydd cyllidebau tai fforddiadwy yn cael eu pennu yn ystod neu cyn y cam hwn, sy'n gallu creu her o ran cyflawni caniatâd cynllunio o fewn yr un cyfnod cyllidebol.

Yn un o'r ceisiadau sy'n astudiaeth achos, roedd un ymgeisydd o dan bwysau cyfnod cyllido o ran sicrhau caniatâd cynllunio. O ganlyniad, nid oedd yr ymgeisydd wedi cymryd rhan mewn trafodaeth cyn gwneud cais oherwydd bod angen cyflwyno'r cais cyn dyddiad penodol er mwyn cyflawni'r amserlen ariannu. Arweiniodd y diffyg trafodaeth cyn gwneud cais at gyfnod hir o drafodaethau ar agweddau manwl ar y dyluniad, a allai fod wedi'i osgoi cyn bod y cais wedi'i gyflwyno.

Er nad yw'n elfen o'r system gynllunio ynddo'i hun, mae'r ffordd y mae cyllid ar gyfer tai fforddiadwy ynghlwm wrth gyrraedd cerrig milltir yn ymwneud â cheisiadau yn broblem, yn enwedig pan fydd y broses yn cymryd cymaint o amser ag y gwelir yn rhai o'r astudiaethau achos. Roedd rhanddeiliaid a gafodd eu cyfweld wedi priodoli hyn i'r ffaith na ellid trosglwyddo cyllid ar draws cyfnodau cyllidebu a chystadleuaeth gan gynlluniau eraill (yn eu portffolios) a allai gyrraedd eu cerrig milltir cynllunio yn gyntaf.

Prin yw'r dystiolaeth o drafod Penawdau Telerau Adran 106 yn ystod y cam cyn gwneud cais.

Ychydig iawn o dystiolaeth a gyflwynwyd i awgrymu bod gofynion Adran 106 yn cael eu hystyried cyn cyflwyno'r cais cynllunio. Roedd trafodaeth â swyddog tai fforddiadwy wedi awgrymu, er bod trafodaethau cyn gwneud cais ar faterion Adran 106 yn cael eu cynnal, bod y gofynion yn cael eu cyflwyno'n gyffredinol (neu eu cyflwyno ar ffurf 'rhestr siopa') ac nad oedd y Cyngor bob amser yn cadw atynt. Mae hyn yn adlewyrchu tuedd nad yw rhwymedigaethau Adran 106 bob amser yn cael digon o bwys yn ystod y cam cyn gwneud cais. Mae rhai ACLlau yn cynnig canllawiau clir ar eitemau Adran 106 penodol, fel tai fforddiadwy, fel y gall ymgeiswyr gyfrifo'r gofyniad eu hunain. Fodd bynnag, ni chaiff hyn ei fabwysiadu'n gyffredinol gan ACLlau ac nid yw'n ystyried nodweddion pob cynllun neu ei hyfywedd bob amser. Nid oedd yr un awdurdod sy'n astudiaeth achos wedi cyflwyno'r Ardoll Seilwaith Cymunedol. Fodd bynnag, bydd cyflwyno'r Ardoll a mabwysiadu rhestr Adran 123 ar gyfer gofynion seilwaith yn gwella eglurder, oherwydd bydd Adran 106 ar gael dim ond ar gyfer gofynion ar safle neu dai fforddiadwy.

Pan gaiff eitemau Adran 106 eu trafod yn ystod y cam cyn gwneud cais, roedd tuedd hefyd i'r rhwymedigaethau gael eu hamrywio ar ôl cyflwyno'r cais. Nid yw'r profiad hwn yn gysylltiedig â thrafodaethau cyn gwneud cais yn unig. Mewn un ffeil achos, cafodd y cyfraniad ariannol ar gyfer darparu gofod agored i ffwrdd

o'r safle ei ddiwygio deirgwaith, a bu'n rhaid i'r swyddog cynllunio ofyn am ddadansoddiad manwl a chyfiawnhad o'r costau ddwywaith.

Ni chaiff Cytundebau Perfformiad Cynllunio eu defnyddio.

Nid oedd yr un o'r pump ACLI dan sylw yn yr astudiaeth hon wedi defnyddio Cytundebau Perfformiad Cynllunio'n rhan o ystyried cynigion ar gyfer datblygiadau tai. Cafwyd enghreifftiau prin lle'r oeddent wedi'u hystyried neu eu defnyddio fel rhan o fathau eraill o ddatblygiad, yn enwedig ar gyfer prosiectau ynni.

2.4 Gwneud Penderfyniad

Mae nifer o geisiadau yn annilys mewn rhyw ffordd yn y lle cyntaf.

Darganfuwyd bod nifer o'r ceisiadau sy'n astudiaethau achos yn annilys yn y lle cyntaf pan y'u cyflwynwyd. Fel arfer, roedd hyn o ganlyniad i wybodaeth, tystiolaeth neu astudiaethau coll neu anghyflawn. Mewn rhai enghreifftiau, roedd swyddogion achos o'r farn y dylai'r asiantau fod wedi gwybod am y gofynion gwybodaeth; er enghraifft, yr angen am asesiadau athreiddedd mewn ardaloedd sy'n dueddol o ddiodeff llifogydd neu'r angen am Asesiadau o Ganlyniadau Llifogydd. Roedd swyddogion o'r farn bod rhai ymgeiswyr ac asiantau'n penderfynu 'mentro', er mwyn cael y cais wedi'i ddilysu cyn gynted â phosibl. Dywedodd rhai asiantau eu bod yn teimlo bod y cleientiaid yn aml yn rhoi pwysau arnynt i gael ceisiadau 'yn y system' mor gyflym â phosibl er mwyn dangos cynnydd / cadw at raglen.

Nid oedd bod pob cais â gwybodaeth goll yn cael eu hystyried yn geisiadau annilys gan ACLlau. Mewn ambell achos, cafodd ceisiadau eu dilysu er bod gwybodaeth ar goll. Mae hyn oherwydd bod rhai ACLlau yn anelu at gael ymagwedd gadarnhaol (neu ymagwedd seiliedig ar drafodaeth) at ddatblygu ac yn anelu at symud y cais drwy'r system, gyda'r amod bod gwybodaeth ychwanegol yn gallu cael ei chyflwyno'n ddiweddarach.

Mewn achosion eraill, ni sylwyd ar wybodaeth anghyflawn neu anghywir, y dylid bod wedi'i hamlygu yn ystod y cam dilysu, tan yn ddiweddarach. Er enghraifft, roedd un cais a ddefnyddiodd gyfeiriad anghywir heb ei nodi hyd nes bod yr ymgynghoriad wedi dechrau. Arweiniodd hyn at ailgyhoeddi hysbysiadau cyhoeddus a hysbysiadau i gymdogion, ac estyniad i'r cyfnod ymgynghori. Mewn achos arall, arweiniodd diffyg asesiad o'r effaith ar goedyddiaeth at oedi ymhellach ymlaen yn y broses, er gwaethaf y ffaith bod hwn yn ofynnol ar gyfer dilysu.

Hyd yn oed pan fydd ceisiadau'n ddilys, ni chaiff holl ddogfennau'r cais cychwynol eu cyflwyno ar yr un pryd.

Roedd amryw geisiadau sy'n astudiaethau achos wedi cynnwys gwybodaeth a ddarparwyd yn fuan ar ôl cyflwyno'r cais 1APP electronig cychwynol. Gan amlaf, mae'n debyg bod hyn wedi digwydd gan fod yr ymgeisydd neu'r asiant wedi dewis anfon rhai dogfennau ar ffurf copi papur o ganlyniad i'r angen am

rannu dogfennau mawr yn adrannau 5 megabeit ar y Porth Cynllunio. Mewn achosion eraill, fodd bynnag, roedd y rheswm dros yr oedi hwn yn llai clir. Mae oedi wrth gyflwyno dogfennau yn gallu gohirio dechrau'r broses o wneud cais.

Weithiau, nid yw'r ACLI yn darparu digon o wybodaeth i ymgynghorion er mwyn iddynt ymateb.

Mae'r ceisiadau sy'n astudiaethau achos wedi nodi, ar achlysur, na roddodd yr ACLI wybodaeth gywir neu wybodaeth ddigonol i'r ymgynghorion bob amser er mwyn iddynt ymateb. Mewn un cais, ymgynghorodd yr ACLI ag un ymgynghorai lleol arwyddocaol, ond ni roddwyd yr un o'r ddwy ddogfen iddo a oedd yn perthyn i'w gylch gwaith, nac unrhyw fanylion eraill am y cais ei hun. Mewn cais arall, roedd yr ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad ecolegol ond ni throsglwyddwyd hwn i'r ymgynghorai a oedd yn ystyried ecoleg.

Mae ymgynghoriad yn aml yn amlygu diffygion yn y dyluniad neu'r deunyddiau neu astudiaethau ategol.

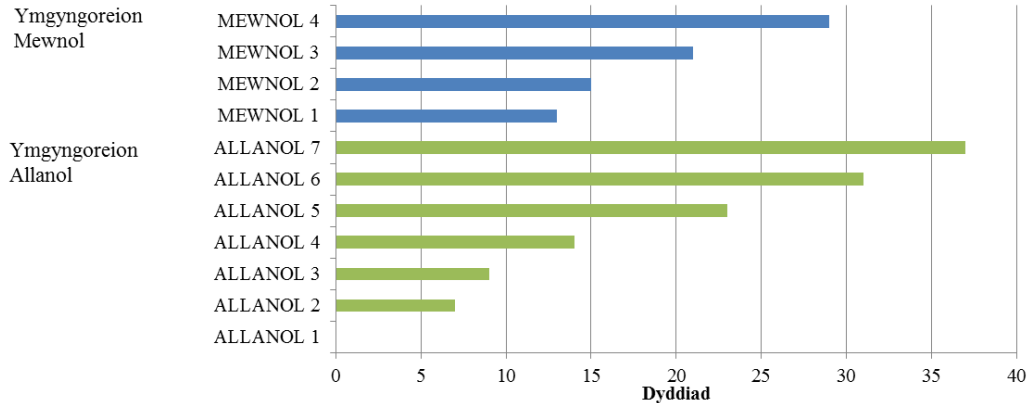
Mae ymatebion gan ymgynghorion yn aml yn amlygu diffygion yn y cais, neu fylchau yn y wybodaeth a'r deunydd ategol a ddarparwyd. Gofynnwyd yn aml am gynigion diwygiedig neu ddeunyddiau ychwanegol er mwyn i'r ymgynghorai gefnogi'r cais. Mewn ambell achos, roedd hyn yn effeithio'n sylweddol ar amserlen y cais. Fel rhan o waith penderfynu ar un cais sy'n astudiaeth achos, amlygodd ymgynghorai fod strategaeth lliniaru'r effeithiau ar bathewod ar goll o'r cais, a gofynnodd bod strategaeth yn cael ei llunio cyn y gallai gefnogi'r cais. Fodd bynnag, dim ond yn ystod cyfnodau penodol o'r flwyddyn y gellir cynnal arolygon o bathewod, felly cymerodd bron 30 wythnos i'r ymgeisydd ddarparu'r deunydd ategol ychwanegol a phedair wythnos arall er mwyn ailymgynghori. Byddai'r oedi hwn wedi'i osgoi pe bai'r deunydd wedi'i gynnwys yn rhan o'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais.

Bydd mwyafrif yr ymatebion gan ymgynghorion mewnol a statudol (neu rai arwyddocaol yn lleol) i ymgynghoriad yn cyrraedd mewn pryd. Fodd bynnag, bydd y cais yn tueddu i symud ymlaen yn unol â'r ymateb arafaf.

Mae'r dadansoddiad o ddata'r astudiaethau achos yn dangos bod cyfran sylweddol o ymatebion i ymgynghoriad – ymatebion mewnol ac allanol – yn cyrraedd yn ystod y cyfnod 21 diwrnod cychwynnol. Fodd bynnag, pan fydd ymatebion heb gyrraedd, nid yw ACLLau yn tueddu i symud ymlaen heb yr ymateb. Mae hyn yn arbennig o wir os yw ymatebion ymgynghorion statudol neu'r awdurdod priffyrdd i ymgynghoriad yn hwyr. O ganlyniad, mae'r cais yn aml yn symud ymlaen yn unol â'r ymateb arafaf.

Mewn rhai achosion, mae ymatebion bob yn dipyn yn arwain at gynydd bob yn dipyn yn yr un modd, hynny yw, pan fydd *ymgynghorai x* (dyweder) yn nodi problem, caiff hon ei drosglwyddo i'r asiant sy'n trefnu cynllun diwygiedig. Wythnos yn ddiweddarach, mae *ymgynghorai y* yn nodi problem, caiff hon ei drosglwyddo i'r asiant, ac mae'n comisiynu astudiaeth i gasglu'r data gofynnol. Caiff sawl 'trên' eu cychwyn ond heb ystyried 'cyfanrwydd' y cais. Yn y pen draw, ni all y swyddog achos ddod â'i adroddiad i'r pwyllgor (neu debyg) i gasgliad hyd nes bod pob elfen yn cael ei datrys. Pe bai modd cadw at derfynau

amser ymgynghoriadau neu drefnu cyfarfodydd rhwng y rhanddeiliaid perthnasol i ystyried y cynllun cyfan a datrys problemau, gallai'r cais symud ymlaen yn llawer mwy cyson. Mae achos 'nodweddiadol' sy'n dangos hyn i'w weld isod (Ffigur 1):



Ffigur 1: Amseroedd Ymateb Ymgynghoreion Mewnol ac Allanol ar gyfer Cais 'Nodweddiadol' o'r Astudiaethau Achos

Yn yr achos sydd i'w weld yn Ffigur 1, cyrhaeddodd mwyafrif (60%) yr ymatebion o fewn yr 21 diwrnod. Fodd bynnag, arweiniodd lleiafrif yr ymatebion a gyrhaeddodd wedi hyn at oedi yn y broses benderfynu.

Un mân bwynt yw'r ffordd y caiff y terfynau amser eu monitro fel nad ydynt o reidrwydd yn cyd-fynd. Mae ACLlau yn cyhoeddi llythyron ymgynghori ac yn gofyn am ymateb o fewn 21 diwrnod o'u cyhoeddi. Yna, mae ymgynghoreion yn cofnodi ceisiadau a ddaw ynghylch ymgynghori ac yn anelu at ymateb o fewn 21 diwrnod o'u cael. Pan anfonir ceisiadau yn y post, gall hyn arwain at nifer o ddiwrnodau o wahaniaeth. Os defnyddir post ail ddsbarth, gallai hyn gyfateb i ddau ddiwrnod cyn bod cais yn cyrraedd a dau ddiwrnod yn anfon ymateb. Nid yw hyn yn arwyddocaol yn nhermau absoliwt, ond mae pedwar diwrnod yn gyfwerth â bron 20% o'r cyfnod 21 diwrnod.

Mae'n ymddangos bod mwyafrif yr ymatebion i ymgynghoriadau'n rhai ystyriol.

Mae mwyafrif yr ymatebion i ymgynghoriadau'n rhai ystyriol, gydag unrhyw bryderon, gwrthwynebiadau neu amodau arfaethedig yn cael eu datgan yn glir yn yr ohebiaeth. At ei gilydd, cyflwynir yr ymatebion yn ffurfiol drwy lythyr neu femo (yn aml drwy neges e-bost), gan ddefnyddio iaith sy'n briodol i'w rhannu gyda'r ymgeisydd neu'r cyhoedd.

Fodd bynnag, mae ymgeiswyr, asiantau a swyddogion achos wedi amlygu rhai problemau gydag ymgynghoreion penodol sydd naill ai heb ymroi yn llwyr i'w rôl fel ymgynghorai, neu sy'n cyflwyno ceisiadau neu ymatebion anghymesur. Adroddwyd bod yr ymgynghoreion hyn yn cymryd mwy o amser i ymateb ac yn darparu deunydd llai adeiladol nag ymgynghoreion eraill. Roedd adborth gan ymgeiswyr yn awgrymu hefyd bod rhai ymgynghoreion yn llai parod i ystyried unrhyw fanteision y cynllun nad ydynt yn rhan o'u cylch gwaith neu eu maes uniongyrchol.

Hefyd, mae enghreifftiau penodol o ymgynghoreion sy'n defnyddio iaith anffurfiol, aneglur neu amhendant yn eu hymatebion, a arweiniodd at yr angen i swyddogion achos ofyn am eglurhad pellach. Er enghraifft, gofynnwyd i un ymgynghorai mewnol am ymateb diwygiedig ddwywaith, gan na wnaeth ddatgan ei safiad yn ddigon clir. Arweiniodd hyn at gael ei ymateb terfynol ar ôl diwedd y cyfnod 21 diwrnod. Enghraifft arall yw ymateb a ddechreuodd ar ffurf: "...er nad wyf yn gwrthwynebu mewn egwyddor... mae mater... yn codi rhai pryderon ynghylch a ddylid ...".

Mae hyn hefyd yn codi problem eilaidd sef i ba raddau y mae ACLlau yn dibynnu ar farn a fynegir gan ymgynghoreion statudol yn eu hymatebion, yn enwedig y rhai sy'n cynnig cyngor arbenigol iawn. Ar sail y dystiolaeth a ystyriwyd, mae'n ymddangos nad oes fawr ddim her feiriadol na chwestiynu barnau ymgynghoreion pan gânt eu pwyso a mesur ar y cyd.

Nid yw ymatebion bob amser yn cael eu rhannu gyda'r ymgeisydd neu'r asiant mewn ffordd effeithiol neu gydgysylltiedig.

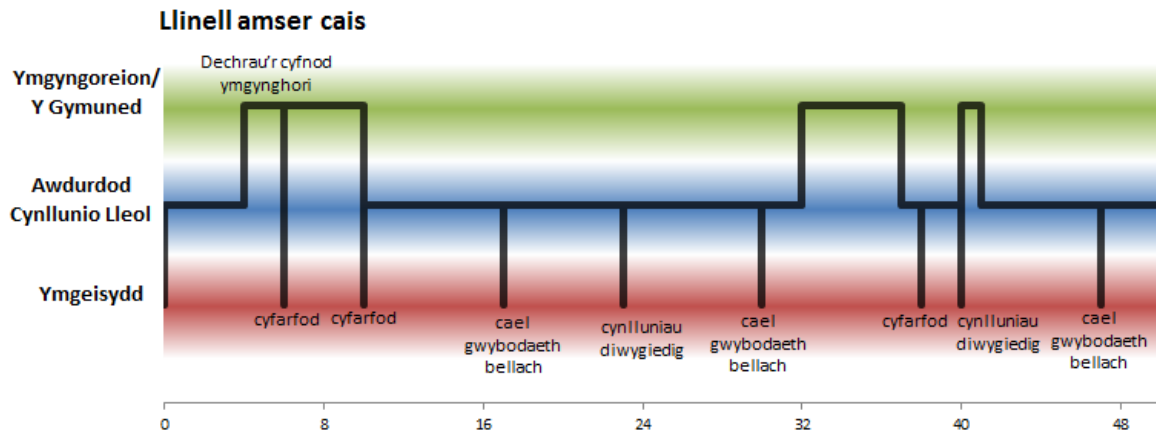
Mae adborth gan ymgeiswyr ac asiantau wedi awgrymu na chaiff ymatebion eu rhannu yn y ffordd fwyaf effeithiol bob amser. Roedd rhai o'r farn nad oedd rhai materion 'llesteiriol' posibl a godwyd yn ystod ymgynghoriad yn cael eu rhannu'n amserol, gan olygu na ellid mynd i'r afael â'r rhain yn effeithlon, a bod hyn yn cael effaith ar y gallu i wneud penderfyniadau amserol. Roedd eraill o'r farn bod yr ymgeisydd neu'r asiant yn cael gwybod am broblemau llai arwyddocaol 'dipyn wrth dipyn', yn hytrach na chael eu casglu ynghyd a'u cyflwyno ar ffurf cyfanrwydd ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori statudol. I'r gwrthwyneb, mae rhai ymgynghoreion yn rhagweithiol ac yn anfon copi o'u sylwadau ar y cais yn uniongyrchol at yr ymgeisydd neu'r asiant.

Nodwyd hefyd bod rhai asiantau o'r farn bod rhai swyddogion achos yn ystyried mai eu rôl oedd darparu gwasanaeth 'blwch post' yn unig, lle'r oedd ymatebion yn cael eu trosglwyddo heb farn broffesiynol ynghylch eu perthnasedd i'r penderfyniad.

Yn aml, mae ymgeiswyr yn ystyried bod gwneud cais yn broses drafod yn hytrach nag yn broses benderfynu.

Yn hytrach na phenderfynu ar un cynnig datblygu wedi'i fireinio, roedd y rhan fwyaf o'r cyfranwyr allweddol (ar draws ymgeiswyr, asiantau, ACLlau a grwpiau ymgynghoreion) yn ystyried y broses gwneud cais yn gyfres ailadroddol o drafodaethau lle y byddai'r ACLl neu ymgynghorai yn nodi mater a fyddai yna'n cael ei drafod, yna byddai'r dyluniad neu nodweddion eraill yn cael eu haddasu wrth i'r cynnig 'grwydro' drwy'r system.

Bu'n gyffredin iawn i ddiwygiadau i'r ceisiadau gael eu gwneud yn ystod oes y cais, yn aml (ond nid bob amser) o ganlyniad i bryderon a godwyd yn ystod y broses ymgynghori. Er enghraifft, dangosodd un astudiaeth achos fod gwybodaeth ychwanegol wedi dod i law deirgwaith, a chynlluniau diwygiedig ddwywaith, ac o ganlyniad i hynny cafwyd dau gyfnod ailymgynghori ychwanegol (gweler Ffigur 2).



Ffigur 2: Cynlluniau Diwygiedig fel rhan o'r Broses Benderfynu

Yn aml, mae natur 'grwydrol' hon yr achosion yn arwain at ailymgynghori, naill ai i gadarnhau bod deunydd neu wybodaeth ychwanegol y gofynnwyd amdano gan ymateb cychwynnol i ymgynghoriad yn dderbyniol, neu pan fydd cynlluniau diwygiedig neu newidiadau i ddyluniad yn arwain at ailymgynghoriad cyffredinol. Mae gan ailymgynghori nifer o ganlyniadau i'r cais. Yn gyntaf, gall effeithio'n sylweddol ar yr amser y mae'n ei gymryd i benderfynu ar y cais. Yn ail, caiff effaith ar lwyth gwaith/cost, nid yn unig i awdurdodau cynllunio lleol, ond hefyd i ymgynghoreion. Hyd yn oed pan na fydd gan ymgynghoreion sylwadau ychwanegol i'w gwneud ar ailymgynghoriad cyffredinol, maent yn aml yn ymateb fel bod hynny'n glir. Yn olaf, mae'n ymddangos bod ailymgynghori hefyd yn drysu cymdogion a phreswylwyr sy'n cael hysbysiad eto ynghylch cais na phenderfynwyd arno, ond y maent eisoes wedi cael cyfle i roi sylwadau arno.

Fel arfer, bydd yr ACLI yn ymdrin yn rhagweithiol â cheisiadau am dai fforddiadwy, ond mae anghysondeb o ran sut caiff gofynion Adran 106 eu cymhwyso.

At ei gilydd, roedd swyddogion achos yn rhagweithiol wrth ymdrin â cheisiadau am ddarparu cynlluniau ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, gan weithio'n galed i ddatrys unrhyw broblemau. Dywedodd un ymgeisydd o gymdeithas tai bod perthynas waith dda gyda swyddog tai'r awdurdod yn hynod fuddiol yn y broses gynllunio. Yn yr un modd, roedd gan y gymdeithas tai gysylltiad da â swyddogion eraill, fel y tîm priffyrdd, a oedd yn gymwynasgar ac yn barod i roi cyngor a sylwadau o ansawdd da yn ystod y camau cyn gwneud cais ac ar ôl cyflwyno'r cais.

Nodwyd ychydig anghysondeb mewn cynlluniau tai fforddiadwy o ran sut roedd gofynion Adran 106 yn cael eu cymhwyso. Mewn un achos, roedd y gymdeithas tai a oedd yn gyfrifol am y cynllun yn cydnabod y byddai'r datblygiad yn arwain at fwy o ofynion am wasanaethau ac ati, ond roeddent o'r farn nad oedd unrhyw wahaniaeth rhwng eu cynllun a phe baent wedi cyflwyno cynllun tebyg yn gyfan gwbl ar gyfer tai y farchnad agored.

Yn y pen draw, mae'n ymddangos bod cynlluniau tai fforddiadwy yn dioddef yr un problemau ac oedi â cheisiadau eraill am dai (y farchnad agored).

Gall ymgeiswyr ac asiantau ddewis tynnu cais yn ôl yn hytrach na bod cais

yn cael ei wrthod

Pan ddaw'n glir na fydd cais yn llwyddiannus, bydd ymgeiswyr yn aml yn dewis iddo gael ei dynnu'n ôl. I bob diben, mae hyn yn dyblu'r gwaith a'r gost i'r ACLI (gan na fydd ffi yn cael ei chodi am ailgyflwyno wedi hynny), felly'n cael effaith amlwg ar adnoddau adrannol.

Gall ymgeiswyr eraill benderfynu caniatáu i'r cais fynd yn ei flaen fel y gallant 'roi cynnig arni' mewn apêl. Roedd un cais sy'n astudiaeth achos yn cael ei redeg yn 'gyfochrog', hynny yw, cafodd dau gais union debyg eu cyflwyno, gan ganiatáu i'r ymgeisydd adael i un cais fynd yn ei flaen hyd nes iddo gael ei wrthod, fel y gallai apelio yn erbyn y penderfyniad. Dewisodd un ymgeisydd arall beidio â dilyn y cyngor cyn gwneud cais, gan wybod y byddai'n debygol o arwain at wrthod caniatâd gan yr awdurdod ac felly'n 'cael' cyfle i'r Arolygiaeth Gynllunio benderfynu ar y cais.

Gall fod oedi rhwng argymhelliad y swyddog a phenderfyniad ffurfiol y pwyllgor, am resymau amrywiol.

Ni chaiff penderfyniadau eu gwneud bob amser pan fydd y ceisiadau'n cael eu rhoi gerbron y pwyllgor am y tro cyntaf. Mae rhesymau amrywiol dros hyn, gan gynnwys:

- gohirio er mwyn cynnal ymweliadau â safle;
- gohirio fel y gall swyddogion baratoi rhesymau addas dros wrthod mewn achosion gwrthdroi;
- cael mwy o wybodaeth; a
- galw'r cais i mewn i bwyllgor gwahanol neu gyfarfod o'r Cyngor llawn.

Gall hyn achosi oedi sylweddol yn y broses, yn enwedig pan gaiff ceisiadau eu hanfon at bwyllgor sawl gwaith. Mewn un achos, er bod swyddogion wedi argymhell gwrthod y cais, roedd aelodau wedi gohirio'r penderfyniad er mwyn i swyddogion baratoi rhesymau ychwanegol dros wrthod. Ychwanegodd hyn fis pellach at amserlen y cais. Mae oedi yn nhrefodion pwyllgorau yn waeth o lawer yn yr awdurdodau hynny sy'n cynnal pwyllgorau cynllunio unwaith y mis yn unig. Yn aml, y rheswm dros hyn yw mai'r tro cyntaf y daw aelodau i wybod am fanylion cynllun yw pan fydd yn ymddangos gerbron y Pwyllgor. Byddai ymgysylltu ag aelodau yn ystod cam cynt (naill ai cyn gwneud cais neu yn ystod proses y cais) yn helpu i leihau nifer y gohiriadau.

2.5 Cam Ar Ôl Gwneud Penderfyniad

Gall trafodaeth ynghylch amodau yn dilyn penderfyniad gan bwyllgor i roi caniatâd cynllunio achosi oedi cyn cyhoeddi'r hysbysiad o benderfyniad.

Caiff amodau eu trafod drwy gydol y cyfnod penderfynu, ac mae adroddiadau pwyllgor yn tueddu i gynnwys y gyfres o amodau sy'n ofynnol fel bod penderfyniad yn dderbyniol. Fodd bynnag, bydd trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'r ACLI ynghylch yr amodau weithiau'n mynd yn eu blaen ar ôl y

penderfyniad i roi caniatâd. Weithiau, gall hyn achosi oedi mawr cyn cyhoeddi'r hysbysiad o benderfyniad. Er enghraifft, mewn un achos, roedd trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'r ACLL ynghylch un amod yn unig wedi arwain at bron un ar ddeg wythnos o oedi cyn cyhoeddi hysbysiad o benderfyniad.

Yn achlysurol, bydd mân newid i amodau neu cânt eu haileirio trwy drafodaeth ar ôl y penderfyniad i roi caniatâd, er mwyn galluogi datblygiad graddol neu bwyntiau sbarduno Adran 106. Yn yr enghreifftiau hyn, bydd y cais fel arfer yn cael ei gyfeirio'n ôl at y pwyllgor.

Mae adborth gan ymgeiswyr ac asiantau wedi dangos awydd i drafod amodau drafft yn gynt, yn enwedig amodau a awgrymir gan ymgynghorwyr. Er bod swyddogion achos yn tueddu i fod yn fodlon trafod amodau tebygol, nid oes unrhyw fecanwaith rhannu ffurfiol ar waith fel y gall hyn ddigwydd yn rheolaidd.

Mae gan rai ceisiadau nifer fawr o amodau cyn cychwyn, ac mae'r cofnodion a gedwir yn amrywio.

Darganfuwyd bod nifer yr amodau cyn cychwyn yn amrywio'n fawr rhwng ceisiadau. I raddau, mae hyn i'w ddisgwyl, gyda'r nifer yn dibynnu ar raddfa a chymhlethdod y cynnig, a'r math o gais. Fodd bynnag, mae enghreifftiau lle y mae ACLlau yn dewis mabwysiadu dull gofalus iawn. Ym marn amryw ymgeiswyr ac asiantau, mae amodau'n aml yn anwybyddu gwybodaeth a gyflwynwyd eisoes yn rhan o'r cais.

Mae ansawdd recordio cyflwyniadau a chanlyniadau yn amrywio rhwng ACLlau ac yn anaml iawn yr oedd ACLlau yn cofrestru cyflawni amodau fel ceisiadau ar wahân – nid oedd yr un awdurdod sy'n astudiaethau achos wedi gwneud hyn. Oherwydd diffygion o ran cadw cofnodion, mae'n anodd iawn, os nad yn amhosibl mewn ambell achos, i olrhain gohebiaeth ar amodau a dod i ddeall pa amodau sydd wedi'u cyflawni. Nid yn unig y mae gan hyn oblygiadau o ran cychwyn y datblygiad, ond mae ganddo hefyd oblygiadau o ran monitro amodau a sefydlu a dorrwyd rheolaeth gynllunio. Gallai hyn hefyd achosi problemau'n gysylltiedig â chwiliadau tir.

Mae amodau'n aml 'wedi'u cyflawni'n rhannol', ac nid yw'n glir bob amser pa ran o'r cyflwyniad y mae'r gymeradwyaeth rannol hon yn cyfeirio ati a beth y mae'n rhaid i'r ymgeisydd ei wneud i gyflawni'r amod yn llawn.

Gall ymgeiswyr gymryd amser hir i gyflwyno ceisiadau ar gyfer cyflawni amodau cyn cychwyn.

Nid yw ymgeiswyr o reidrwydd yn anelu at gyflawni amodau yn syth ar ôl cyhoeddi hysbysiad o benderfyniad. Gall y cyfodiad rhwng yr ymdrech i gael caniatâd yna'r cyfnodau hir a gymerir i gyflwyno ceisiadau cyflawni amodau arwain at deimlad bod y 'droed wedi'i thynnu oddi ar y sbardun'. Gwneir cyflwyniadau fesul tipyn fel arfer, yn hytrach na'r cyfan ar yr un pryd.

Mae'r amser y mae ACLlau yn ei gymryd i benderfynu ynghylch cyflawni amodau yn amrywio.

Pan fydd cyflwyniadau ar gyfer cyflawni amodau wedi'u rhoi i'r ACLI, gall gymryd cryn amser yn aml i'r rhain gael eu cyflawni'n ffurfiol. Er enghraifft, cymerodd 16 wythnos i un cais gael penderfyniad, ond cymerodd 77 wythnos arall cyn bod yr amod cyn cychwyn olaf wedi'i gyflawni. Yn aml, bydd cyflawni'n galw am ymgynghori ag ymgynghoreion statudol neu gael eu cytundeb. Gan nad yw cyflwyniadau bob amser yn cael eu cofrestru fel ceisiadau ar wahân, nid oes amserlen statudol ar gyfer ymateb yr ymgynghoreion nac i'r ACLI benderfynu arno, ac nid oes dull olrhain cais ar waith. Dywedodd rhai ymgeiswyr fod swyddogion cynllunio yn rhoi blaenoriaeth isel i gyflawni amodau a bod yn rhaid iddyn nhw (a'u hasiantau) fynd ar ôl swyddogion yn rheolaidd er mwyn cyflawni amodau. Mae hyn yn arwain at rwystredigaeth i ymgeiswyr. Mewn un achos, roedd yr ymgeisydd wedi dechrau gwaith ar safle cyn bod yr holl amodau cyn cychwyn wedi'u cyflawni.

Mae'n 'norm' i Benawdau Cytundeb Adran 106 gael eu llunio'n derfynol ar ôl penderfyniad y pwyllgor i roi caniatâd cynllunio, a gall hyn olygu trafodaethau hirfaith.

Fel arfer bydd trafodaethau rhwng yr ACLI a'r ymgeisydd ynghylch gofynion Adran 106 yn digwydd yn ystod y cam penderfynu ac, yn gyffredinol, mae ACLIau yn llwyddo i ddatgan yn glir yr hyn sy'n debygol o fod yn angenrheidiol (er bod teimlad ymhlith ymgeiswyr nad yw'r rhesymeg neu'r dull cyfrifo bob amser yn ddigon tryloyw). Er hyn, mae'n 'norm' i Benawdau Cytundeb gael eu llunio'n derfynol ar ôl penderfyniad i roi caniatâd. Yn aml, gall hyn olygu llawer o drafodaeth ac felly mae'n parhau'n broses hirfaith.

Yn aml, bydd misoedd lawer yn mynd heibio cyn cytuno ar gytundebau Adran 106 a'u llofnodi.

Gall dod i gytundeb ynghylch Adran 106 fod yn broses anodd, yn enwedig pan fydd nifer o dirfeddianwyr. Yn aml, bydd cytundebau Adran 106 yn cymryd sawl mis a gallant gynnwys nifer o ddrafftiau a chyfnodau hirfaith o drafodaethau rhwng swyddogion cyfreithiol, yr ymgeisydd/ymgeiswyr, tiffeddianwyr a chyfreithwyr. Gall hyn arwain yn aml at oedi sylweddol rhwng penderfyniad i roi caniatâd cynllunio a chyhoeddi hysbysiad o benderfyniad. Roedd un achos eithriadol wedi cymryd dros dair blynedd ar ôl cael penderfyniad cyn i'r cytundeb Adran 106 gael ei lofnodi a chyhoeddi'r hysbysiad o benderfyniad. Fodd bynnag, hyd yn oed mewn achosion symlach, nid yw sawl mis neu fwy o oedi yn anghyffredin.

Mae hyn yn hollbwysig gan ei fod yn rhag-amod ar gyfer cyhoeddi'r hysbysiad o benderfyniad, ac mae'r 'cloc' perfformio'n aros, er bod y penderfyniad cynllunio gan bwyllgor wedi'i wneud lawer cynt. Fodd bynnag, o ran yr ymgeisydd bydd penderfyniad i roi caniatâd yn aml yn ddigon at ei ddiben ef ac ni fydd unrhyw frys arno gwblhau'r cytundeb Adran 106 oherwydd bydd hyn yn ysgogi prynu'r tir.

Mae rhai cyflwyniadau ar gyfer cyflawni amodau yn cynnwys cynlluniau diwygiedig sy'n newid y dyluniad a gymeradwywyd.

Mae rhai cyflwyniadau i gyflawni amodau yn cynnwys cynlluniau diwygiedig, sy'n newid y dyluniad a gymeradwywyd. Yn rhannol, gall hyn fod o ganlyniad i'r ffaith na ellir gwneud ceisiadau am fân ddiwygiadau yng Nghymru ar hyn o bryd. Mae hyn yn aml yn ddryslyd i'r cyhoedd sy'n dilyn ceisiadau. Cymeradwywyd un astudiaeth achos ac, yna, fel rhan o gyflawni amod cyn cychwyn, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig a oedd yn cynnwys trefn ddiwygiedig. Bu anghytundeb ynghylch a ymgynghorwyd ar y newidiadau hyn (ar ôl i'r pwyllgor cynllunio gymeradwyo'r cynllun mewn egwyddor). Fodd bynnag, roedd aelod o'r cyhoedd a oedd yn byw ger ffin y safle lle'r oedd y cynllun wedi newid wedi ysgrifennu at yr ACLI, yn flin gan ei fod wedi rhoi sylwadau ar un cynllun ac o'r farn y byddai'r datblygwr nawr yn adeiladu cynllun arall. Roedd y drefn ddiwygiedig yn symud rhai o'r anheddau'n agosach at y ffin a rannwyd gyda'r cymydog.

Yn gyffredinol, gwneir penderfyniadau apêl yn unol â'r amserlen y cytunwyd arni. Fodd bynnag, gall y broses apelio gymryd llawer mwy o amser.

Pan eir â cheisiadau aflwyddiannus neu ddiffyg penderfyniad i apêl, mae'r Arolygiaeth Gynllunio yn llwyddo at ei gilydd i gyhoeddi penderfyniad o fewn y terfyn amser targed. Fodd bynnag, mewn achosion eithriadol, gall y penderfyniad gymryd llawer mwy o amser. Er enghraifft, cymerwyd oddeutu 75 wythnos rhwng cyflwyno apêl yn erbyn penderfyniad gan un ACLI a chael hysbysiad o benderfyniad, sef cyfnod hwy o lawer nag a gymerwyd i benderfynu ar y cais gwreiddiol. Yn yr achos hwnnw, cafodd yr apêl ei galw i mewn gan Lywodraeth Cymru, a ychwanegodd yn sylweddol at amserlen yr apêl. Mewn apêl arall yn erbyn diffyg penderfyniad, roedd penderfyniad yr apêl hefyd wedi cymryd mwy o amser nag a gymerodd yr ACLI cyn i'r apêl gael ei chyflwyno.

3 Y System Argymelledig

3.1 Trosolwg

Mae darganfyddiadau'r ymchwil yn amlygu system sy'n ymgorffori nifer o 'seibiannau' neu oedi yn y llinell amser gyfan o ben i ben, er enghraifft rhwng:

- trafodaethau cyn gwneud cais a chyflwyno cais;
- dilysu cais a chyflwyno gwybodaeth ychwanegol; a
- phenderfyniad mewn egwyddor i roi caniatâd cynllunio a chytuno ar amodau cynllunio a chytundeb Adran 106 er mwyn cyhoeddi hysbysiad o benderfyniad.

Un o ganlyniadau'r 'seibiannau' hyn yn y system yw'r ffaith nad yw'n gwneud llawer o synnwyr cyfeirio at neu osod un amserlen gyffredinol ar gyfer penderfynu. Ystyrir bod y targed perfformio 8 wythnos a osodwyd ar gyfer ACLlau yn ganllaw iddynt o safbwynt yr amserlen gyfan ar gyfer *eu hymdrechion nhw* i benderfynu ar y cais. Mewn gwirionedd, mae gweithredu'r system bresennol yn golygu bod adegau niferus pan nad yw'r 'bêl' yng 'nghae' yr ACLl.

Wrth fesur sut mae ACLl yn perfformio o safbwynt amseroldeb penderfyniadau, mae'n briodol nad oes cyfleoedd i 'stopio'r cloc'. Gallai hyn gymell ymddygiad gwrthnysig er mwyn cyrraedd targedau perfformiad neu arwain at ganlyniadau anfwriadol eraill tebyg. Ar yr un pryd, mewn sawl achos, roedd cyfweiliadau ag ymgeiswyr a'u hasiantau wedi amlygu rhywfaint o foddhad â'r 'seibiannau' presennol yn y system. Roedd awydd i gael dull fwy 'dilyniannol' y gallai ymgeiswyr ei ddilyn i fynd i'r afael â phob 'maen tramgwydd' yn ei dro. Roedd hyn yn eu galluogi nhw i fynd yn eu blaen a sicrhau caniatâd fesul tipyn.

At ei gilydd, ar sail tystiolaeth yr astudiaethau achos a gasglwyd ar gyfer yr ymchwil hon, gellir rhestru nodweddion dymunol system ddiwygiedig fel a ganlyn:

Dilyniannol	Galluogi ymgeiswyr i symud ymlaen mewn ffordd nad yw'n gofyn am yr holl wybodaeth / pob cydsyniad ymlaen llaw, ond sy'n caniatáu iddynt ddatblygu cynigion a rheoli risg.
Atebol	Dylid bod yn glir ym mha gae y mae'r 'bêl' ar unrhyw adeg benodol ac y dylai hyn fod yn sylfaen ar gyfer unrhyw fesur perfformiad o safbwynt amseroldeb.
Rhannu	Dylai ymrwymadau a chyfrifoldebau pob cyfrannwr at y system fod yn glir, gan gynnwys ymgeiswyr / asiantau ac ymgngoreion statudol, yn ogystal â'r ACLl. Nid yw hyn yn ymwneud â pherfformiad yn unig, ond hefyd ag ymgysylltiad drwy gydol y broses.
Realistig	At ei gilydd, mae dosbarth penodol o ddatblygiadau, ar raddfa uwch a / neu gymhlethdod penodol, lle nad yw'n bosibl gwneud penderfyniad cynllunio mewn cyfnod 8 wythnos. Pan fydd Datganiadau Amgylcheddol yn cyd-fynd

â cheisiadau, bydd gan y rhain darged 16 wythnos, ond ni ddaeth y gwaith chwilio cychwynnol drwy geisiadau o hyd i ryw lawer o geisiadau o'r fath. Mae o hyd grŵp sylweddol o geisiadau ag amserlen darged 8 wythnos, ond mae'r rhain yn ymwneud â chynigion mawr a / neu gymhleth ar gyfer nifer o gannoedd o dai. Yr unig ffordd o allu cyflawni yn unol ag amserlen o'r fath yn yr achosion hyn yw trwy ymdrech bwrpasol i lunio cynllun dwys i ddechrau a hefyd llwytho ystyriaethau gweithredu neu fanylion tebyg yn ddiweddarach. Mewn senario o'r fath, os nad yw ymgeisydd yn ymgysylltu mewn unrhyw fodd yn ystod y cam cyn gwneud cais, caiff yr her ei chymhlethu ymhellach.

Cadarn

Fel y cyflwynwyd uchod, mae'r amserlen darged bresennol yn gofyn am ddull sicr a chadarn, gan gyfathrebu'n dda yn gynnar a phroses benderfynu sydd heb oedi na chylchoedd adborth (fel ailymgynghori).

Mae ACLlau yn awyddus i ddenu datblygiadau cynaliadwy a chyflawni'r weledigaeth sydd wedi'i chyflwyno yn eu polisi cyfredol. Wrth wneud hynny, maent yn aml yn barod i dderbyn cais nad yw'n dderbyniol ar y cychwyn, a dewis cynnal trafodaethau er mwyn cael cynllun derbyniol. Mae gan hyn oblygiadau o ran amser penderfyniadau ac i raddau, gallai ACLlau 'ddioddef' yn sgil eu hyblygrwydd eu hunain. Mae'n bosibl hefyd, er ei bod yn anodd cael tystiolaeth o hyn, bod dull o'r fath yn atal trafodaethau cyn gwneud cais sy'n ddigon trylwyr i sicrhau bod ceisiadau yn gysylltiedig â chynlluniau sy'n dderbyniol ar adeg eu cyflwyno.

O Ben i Ben

Dylai egwyddorion rheoli datblygu fod yn sylfaen ar gyfer system ddiwygiedig, gyda ffocws ar weithredu sy'n mynd yr holl ffordd o lunio polisi a dyrannu safleoedd drwodd i frocera cynigion datblygu a chefnogi gweithredu a chyflawni.

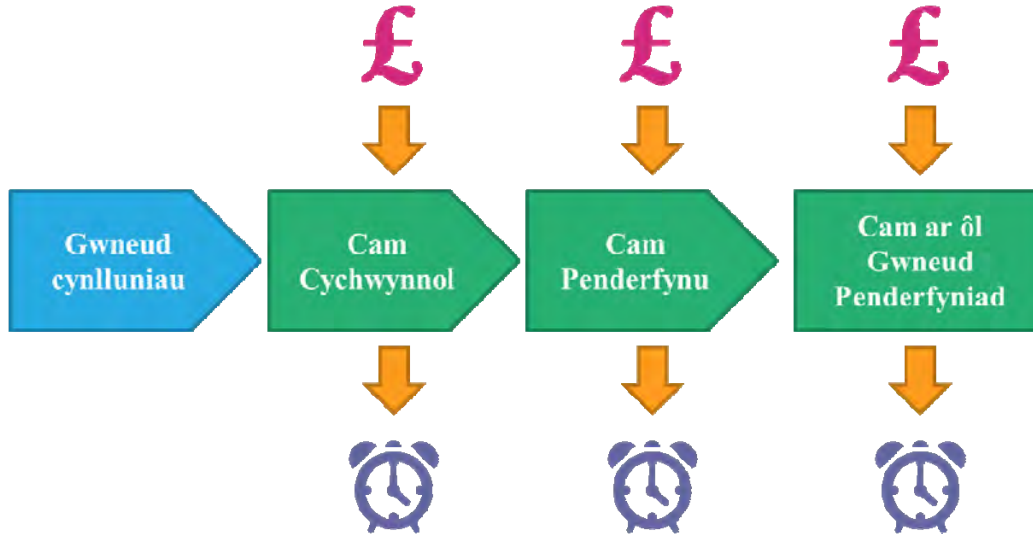
3.2 Tuag at System Argymelledig

Mae'r dystiolaeth a gasglwyd ac a gyflwynwyd yn Adran 2 wedi'i hystyried yng ngoleuni'r nodweddion dymunol a restrir uchod. Ar y cyd, mae'r rhain yn rhoi eu hunain i system 'bob yn dipyn' sy'n cynnwys tri phrif gam rheoli datblygu. Cyflwynir y rhain yn y diagram llif isod (Ffigur 3).

Caiff y system argymelledig ei ffurfio gan y tri cham hyn, gyda ffi ac amserlen darged ynghlwm wrth bob cam. Mae pob un yn ohonynt yn strwythur annibynnol lle byddai ymgeisydd / asiant yn paratoi cyflwyniad i'r ACLL, yn talu ffi ac yn cael gwasanaeth wedi'i reoleiddio gan amserlen darged. Mae hyn yn galluogi'r ymgeisydd i symud ymlaen ar ei gyflymder ei hun (rhwng camau), ond mae'n sicrhau gwasanaeth ymatebol pan fydd cyflwyniad ffurfiol yn cyrraedd.

Ystyriaeth allweddol o'r dull yw sicrhau bod Cymru'n parhau'n fan cystadleuol i fuddsoddi ynddi ac na chaiff ymgeiswyr eu rhwystro rhag datblygu yng Nghymru. Yn fras, mae'r system argymelledig yn cynnwys yr un blociau adeiladu â'r system

bresennol. Ymhellach, mae'r system argymelledig yn ymgorffori hyblygrwydd a sicrwydd lle y gall ymgeiswyr symud o un cam i'r llall ar gyflymder o'u dewis, gyda'r sicrwydd y bydd yr allbwn o bob cam (gan yr ACLL) yn cael ei gyflwyno'n gadarn ac yn amserol.



Ffigur 3: Crynodeb o'r Broses Argymelledig

Er bod y system hon wedi'i llunio'n bennaf ar sail anghenion ceisiadau llawn, sef mwyafrif yr achosion, gall yr un dull gael ei fabwysiadu, a dylid ei fabwysiadu, ar gyfer ceisiadau amlinellol a cheisiadau ynghylch materion a gadwyd yn ôl. Bydd angen gweithredu hyn yn sensitif. Er enghraifft, pan fydd cydsyniad amlinellol yn rhoi llawer o fanylion, mae'n bosibl na fydd angen ac na fyddai'n ddymunol cymryd rhan yn y Cam Cychwynnol mewn cais dilynol ynghylch materion a gadwyd yn ôl.

Mae gweddill yr adran hon yn cynnwys cyflwyniad i bob un o'r camau hyn. Bydd adrannau'r adroddiad sy'n dilyn yr adran hon yn datblygu'r syniadau hyn ymhellach ac yn rhoi manylion ynghylch gofynion rhoi'r camau ar waith a'r dulliau gweithredu.

3.3 Gwneud Cynlluniau a Dyrannu Safleoedd

Nid yw'r ymchwil hwn yn cynnig unrhyw ddiwygiadau i system bresennol y Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLI). Fodd bynnag, mae'r dystiolaeth a gasglwyd wedi amlygu bod nifer o safleoedd yn symud drwy bolisi cynllunio ac yn cael eu mabwysiadu yn y cynllun datblygu heb fynegiant na dealltwriaeth glir o'u cyflawnadwyedd technegol.

Mae'n hollbwysig bod safleoedd dyranedig yn gyflawnadwy yn dechnegol a bod modd dibynnu ar y ffrwd tai a nodwyd mewn Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Mae hyn yn wahanol i hyfywedd masnachol; gellid disgwyl yn rhesymol y bydd hyn yn amrywio gydag amser.

Hefyd, bydd angen ystyried hyn yng nghyd-destun cyflwyno'r Ardoll Seilwaith Cymunedol ar gyfer cyfraniadau oddi ar y safle a rôl newydd Adran 106 o ran

cyfraniadau ar y cyd ar y safle neu rai ar raddfa fach (yn unig). Yn benodol, bydd hyn yn creu penderfyniad i ACLlau ynghylch y ffordd o gyflenwi tai fforddiadwy.

3.4 Y Cam Cychwynnol

Diben y cam hwn yw trafod a mireinio'r cynigion datblygu (dyluniad, lleoliad, nodweddion ac ati). Y nod yw cyrraedd gofynion cynllun sy'n gallu cael ei asesu.

Nid yw'r cam hwn wedi'i gyfyngu i drafodaethau cyn gwneud cais, ond byddai'n cynnwys ymgynghori ag ymgynghoreion statudol. Byddai cysylltiad â chymunedau lleol a Chomisiwn Dylunio Cymru yn cael ei annog, fel y byddai ymgysylltu ag aelodau. Yn ddelfrydol, byddai ymgysylltu'n cael ei gynnwys fel rhan o ddull tîm datblygu, ond dylai'r ymateb fod yn briodol ac yn gymesur i'r cynnig.

Byddai'r cam cychwynnol yn arwain at allbwn ffurfiol yn nodi'r prif feysydd pryder y mae angen i gyflwyniad fynd i'r afael â nhw a'r dogfennau / gofynion gwybodaeth y dylid eu darparu (ynghyd â'u ffocws) er mwyn mynd i'r afael â'r prif bryderon hynny. Byddai'r allbwn yn cynnwys ystyriaethau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol / Adran 106 (gan gynnwys Penawdau Telerau).

Cam dewisol fyddai'r cam hwn. Fodd bynnag, bydd y cam penderfynu'n cael ei reoli'n fwy caeth nag a wneir yn bresennol. Byddai ymgeisydd / asiant yn gallu dechrau'r cam hwn fwy nag unwaith ym mhob cynllun pe bai'r dyluniad neu'r datblygiad yn newid yn sylweddol.

Ni fyddai'r cam hwn yn disodli trafodaeth lai ffurfiol gyda 'swyddog cynllunio ar ddyletswydd' ynghylch pa mor gyffredinol dderbyniol mewn egwyddor y byddai defnydd ar safle.

Yr amserlen darged ar gyfer y cam cychwynnol fyddai 6 wythnos o ddyddiad cael cyflwyniad ffurfiol gan ymgeisydd hyd at gyhoeddi allbwn ysgrifenedig ffurfiol gan yr ACLL.

3.5 Y Cam Penderfynu

Cyflwyno a phenderfynu ar un cynnig datblygu diffiniedig.

Byddai dilysu'n cael ei wneud yn ôl y gofynion gwybodaeth a'r materion a nodwyd yn y cam cychwynnol, gyda hyblygrwydd pan fo cynlluniau wedi newid ychydig. Byddai'r cyflwyniad yn cynnwys Penawdau Telerau Adran 106 / Ymgymeriad Unochrog lle bo'r angen ac yn darparu gwybodaeth ynghylch cyflwyno fesul tipyn er mwyn i amodau allu cael eu drafftio.

Byddai'r cam hwn yn cynnwys un cylch ymgynghori statudol a lleol. Dim ond mân addasiadau neu ddiwygiadau ansylweddol fyddai'n cael eu caniatáu yn sgil yr ymatebion i'r ymgynghoriad.

Mae'r dull cyffredinol yn un ar ffurf 'cariad cadarn' lle mae angen i ymgeiswyr ddarparu cyflwyniadau cadarn, o safon, y gellir eu hasesu'n brydlon. Pan fydd ymgeiswyr wedi defnyddio'r cam cychwynnol, byddai'r ymgeiswyr o hyd yn cael 'cynnig am ddim' pe bai'r cais yn cael ei wrthod.

Yr amserlen darged ar gyfer y cam penderfynu fyddai 8 wythnos o ddyddiad cael cyflwyniad dilys gan ymgeisydd hyd at benderfyniad y pwyllgor. Gallai hyn gynnwys penderfyniad mewn egwyddor gan bwyllgor i roi caniatâd cynllunio

sy'n amodol ar gwblhau cytundeb Adran 106 neu Ymgymeriad Unochrog. Yn yr achosion hynny, byddai angen cwblhau cytundeb Adran 106 o fewn 3 mis o benderfyniad y pwyllgor (neu fel y cytunir fel arall rhwng yr ACLI a'r ymgeisydd) a byddai'r penderfyniad yn darfod pe na bai hyn yn cael ei gwblhau. Byddai disgwyl i adran gyfreithiol yr awdurdod lleol ymateb yn gyflym er mwyn gallu cwblhau o fewn yr amserlen hon. O dan yr amgylchiadau hyn, ni all hysbysiad o benderfyniad gael ei gyhoeddi hyd nes cwblheir cytundeb Adran 106. Ni ddylai amodau (amodau cyn cychwyn, yn benodol) ymdrin â materion amrywiol y dylid bod wedi mynd i'r afael â nhw yn ystod y cam hwn. Dylid cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd ynghylch yr amodau drafft arfaethedig.

3.6 Y Cam ar ôl Gwneud Penderfyniad

Mae'r cam hwn yn para o ddyddiad cyhoeddi'r hysbysiad o benderfyniad hyd at weithredu mewn achosion lle rhoddir caniatâd cynllunio, gan ymdrin ag amodau a chydymffurfio / monitro. Hefyd, mae'n cynnwys unrhyw apeliadau yn erbyn penderfyniad i wrthod rhoi caniatâd cynllunio neu ddiffyg penderfyniad gan yr ACLI.

Byddai ymgeiswyr yn cael eu hannog i gymryd rhan mewn trafodaethau cynnar gyda'r ACLI a'r ymgynghorwyr (yn ystod camau blaenorol) ynghylch cynnwys yn briodol amodau a deunyddiau neu wybodaeth ddilynol y byddai eu hangen er mwyn dechrau a chwblhau'r datblygiad.

Mae'r cam hwn yn cynnwys system gadarn o gyflawni amodau cyn cychwyn wedi'i seilio ar un ffi fesul cyflwyniad.

4 Gwneud Cynlluniau a Dyrannu Safleoedd

4.1 Cyflwyniad

- Mae system y Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau) yng Nghymru yn gofyn i bob ACLI yng Nghymru baratoi cynllun ar gyfer ei ardal er mwyn rhoi sicrwydd i ddatblygwyr a'r cyhoedd ynghylch y math o ddatblygiad a ganiateir mewn lleoliad penodol. Bydd yr archwiliad i'r CDLI yn ystyried cadernid y cynllun. Prif egwyddor ar gyfer CDLlau ac un o'r profion cadernid yw a ellir cyflawni'r cynllun, felly mae'n rhaid i bob awdurdod allu dangos eu bod yn gallu cyflawni'r datblygiad arfaethedig. Dylai tystiolaeth o gynllunio seilwaith yn dda ategu'r CDLlau. Mae gweithredu'r cynllun yn dibynnu ar weithrediadau pobl eraill ac un o ddibenion gweithio gyda rhanddeiliaid yw sicrhau ymrwymiad helaeth i'r strategaeth. Ym Mai 2012, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru'r Cynllun Buddsoddi yn Seilwaith Cymru, sy'n cynnwys blaenoriaethau ar gyfer buddsoddi newydd, gan gynnwys Partneriaeth Tai Cymru, a chyda'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, mae'n lansio Bond Tai Cymru i ariannu'r gwaith o gyflenwi tai fforddiadwy.

- Mae'n ofynnol bod awdurdodau lleol yn paratoi Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ac mae'n ofynnol ymgysylltu'n gynnar â datblygwyr a thirfeddianwyr wrth lunio'r cynllun er mwyn cael gwybodaeth am safleoedd posibl a sicrhau bod modd cyflawni strategaeth y CDLI. Mae llawlyfr CDLlau Llywodraeth Cymru yn datgan y dylid trafod safleoedd posibl gydag ymgynghoreion statudol yn gynnar i amlygu unrhyw broblemau sylfaenol. Fodd bynnag, mae'r astudiaeth hon wedi darganfod bod rhai enghreifftiau o safleoedd dyranedig mewn cynlluniau datblygu heb ddatrys problemau seilwaith, felly roedd oedi mewn ceisiadau cynllunio wrth fynd i'r afael â'r rhain.

4.2 Cyflenwi Tir ar gyfer Tai a Statws y Cynllun Datblygu

Nid oedd tystiolaeth yr astudiaethau achos yn awgrymu unrhyw wahaniaethau sylweddol wrth ymdrin â cheisiadau ar sail statws cynllun datblygu a / neu a oedd safle datblygu wedi'i ddyrannu yn y cynllun datblygu. At hynny, nid yw trafodaethau anecdotaidd ynghylch yr astudiaethau achos yn awgrymu nad yw safleoedd sydd wedi'u dyrannu mewn cynlluniau datblygu bob amser yn hawdd eu dwyn ymlaen. Mewn ambell achos, mae'n rhy gynnar i asesu llwyddiant CDLI a fabwysiadwyd yn ddiweddar gan nad oes lefel sylweddol o ddatblygu wedi'i chaniatáu a'i gweithredu o dan y cynllun eto. Er bod dyraniad safle yn y cynllun o bwys wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, mae'n glir nad yw dyraniad mewn cynllun yn golygu bod sicrwydd o gael caniatâd, yn enwedig lle na ddarparwyd ar gyfer seilwaith eto neu lle y mae problemau newydd fel llifogydd wedi codi ers dyrannu'r safle. Mewn nifer o astudiaethau achos, er bod safleoedd wedi cael eu dyrannu yn y cynllun datblygu ar ei 'hen ffurf', roedd cyflawni'r rhain yn heriol oherwydd amrywiaeth o ffactorau fel (ond heb fod yn gyfyngedig i) amodau'r safle, hyfywedd, lefel ddisgwylidig y datblygiad, gofynion seilwaith a phryderon amgylcheddol. Gobeithir na fydd hyn yn gymaint o broblem yn y dyfodol yn

achos y cynlluniau datblygu hynny a fabwysiadwyd yn fwy diweddar ac yn sgil mwy o bwyslais ar y gallu i'w cyflawni.

Bydd angen i awdurdodau nodi blaenoriaethau lleol, gan gynnwys safleoedd â blaenoriaeth ar gyfer datblygu ac ystod yr anghenion yn yr ardal yn eu cynlluniau datblygu. Hefyd, bydd angen ystyried polisiau presennol a'r rhai sy'n dod i'r amlwg o ran sut caiff tai fforddiadwy eu diffinio a natur y sylfaen dystiolaeth sydd wrth wraidd polisiau tai fforddiadwy. Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1³ yn nodi bod rhaid i ACLlau sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd i gyflenwir tir ar gyfer tai am bum mlynedd. Rhaid i'r cyflenwad tir hwn lywio'r strategaeth yn y cynllun datblygu. Dylai ACLlau hefyd ystyried y gofyniad am baratoi a darparu ffigurau ar y cyflenwad tir ar gyfer tai yn amserol er mwyn bodloni gofynion y Dangosyddion Cynllunio Craidd yn Rhaglen Cymru ar gyfer Gwella ac Adroddiadau Monitro Blynyddol Cynlluniau Datblygu Lleol.

Mae'r Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai:

- yn darparu datganiad y cytunwyd arno ynghylch argaeledd tir preswyl at ddibenion cynllunio a rheoli datblygiadau; ac
- yn amlygu'r angen i weithredu mewn sefyllfaoedd lle gwelir bod y cyflenwad yn annigonol.

Mae pob ACLl yn gyfrifol am baratoi Adroddiad Astudio ar ffurf safonol.

At hynny, wrth ddyrannu safleoedd, po fwyaf o dystiolaeth sydd ar gael i ategu'r penderfyniad i ddyrannu safle ar gyfer tai, y lleiaf yw'r risg sydd ynghlwm wrth y safle hwnnw a'r mwyaf tebygol y bydd hi i weld adeiladu llawn ar y dyraniad. Mae perygl y bydd llwytho gormod ar y cychwyn yn oedi'r broses o greu a mabwysiadu cynllun. Yn nodweddiadol, mae'r rhai sydd â buddiant mewn safle'n awyddus i'w hyrwyddo ac felly gall a dylai rhywfaint o'r cyfrifoldeb fod ar y rhai sy'n hyrwyddo'r safleoedd i gyfiawnhau mabwysiadu'r rhain trwy gynnig mwy o dystiolaeth. Ar yr hyn pryd, mae casglu tystiolaeth yn strategol yn hytrach na rhywfaint o gasglu tystiolaeth yn lleol yn cael ei werthfawrogi fwyfwy. Er enghraifft, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wrthi'n modelu cynefinoedd ac ansawdd ecolegol ar raddfa facro er mwyn darparu sylfaen dystiolaeth gadarn, a allai osgoi'r angen am gyfrifiadau neu arolygon o safleoedd penodol mewn ardaloedd risg isel. Ar lefel awdurdod, bydd gwell gallu gan ACLlau i ystyried safleoedd o safbwynt gwneud yn iawn yn gyffredinol am fioamrywiaeth neu fancio bioamrywiaeth.

4.3 Adran 106 a'r Ardoll Seilwaith Cymunedol

Yn sgil cyflwyno'r Ardoll Seilwaith Cymunedol gan Ddeddf Cynllunio 2008, bydd pŵer gan gynghorau sir a chynghorau bwrdeistref sirol ac awdurdodau'r parciau cenedlaethol yng Nghymru i godi'r ardoll ar ddatblygiadau newydd sy'n ychwanegu 100 metr sgwâr o arwyneb llawr neu un annedd neu fwy. Ar hyn o bryd, nid yw'r un Awdurdod yng Nghymru wedi cyflwyno'r Ardoll, er bod rhai wedi ymgynghori ar restr taliadau drafft. O Ebrill 2015 ymlaen, p'un a bod awdurdod wedi cyflwyno Ardoll Seilwaith Cymunedol ai peidio, bydd rhai cyfyngiadau yn cael eu gosod serch hynny ar ddefnyddio cytundebau Adran 106. Ar ôl y dyddiad hwn, ni chaiff cytundebau Adran 106 a luniwyd i gasglu

³ Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (2006)

cyfraniadau ar y cyd o 5 neu fwy o ddatblygiadau eu defnyddio i ddarparu seilwaith y gellid ei ariannu o'r Ardoll.

Er mwyn darparu'r dystiolaeth i ategu cyflwyno'r Ardoll i ariannu seilwaith yn eu hardaloedd, bydd angen i awdurdodau fod wedi adnabod y seilwaith sy'n ofynnol i ategu datblygiad, ei gostau, ffynonellau cyllid, amserlenni ar gyfer cyflawni a bylchau mewn cyllid. Bydd cyflwyno'r Ardoll ar gyfer cyfraniadau oddi ar y safle yn dod â chysondeb a sicrwydd i ymgeiswyr ynghylch y cwantwm i'w dalu tuag at gyfraniad oddi ar y safle. Ar hyn o bryd, trafodir hyn fesul pob achos unigol ac mewn ambell achos, ni chaiff ei ystyried o safbwynt 'cyfan' – bydd cais pob adran yn cael eu hychwanegu at ei gilydd heb unrhyw amgyffrediad cyffredinol o hyfywedd / effaith gronnus.

Gallai'r awdurdodau hynny sy'n cyflwyno Ardoll effeithio ar eu gallu i gyflenwi tai fforddiadwy. Mae tystiolaeth yn Lloegr yn awgrymu bod cyflwyno'r Ardoll eisoes yn gostwng nifer y tai fforddiadwy newydd gan ei bod yn effeithio ar hyfywedd safleoedd. Mae'r Ardoll wedi'i llunio fel nad oes modd cynnal trafodaethau yn ei chylch, felly mae ganddi flaenoriaeth dros daliadau eraill ac mae cynlluniau'n cael eu hatal neu mae nifer y tai fforddiadwy'n cael ei leihau.

Nid oes unrhyw gynigion o'r ymchwil hon i newid y broses o wneud cynllun. Fodd bynnag, bydd ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol yn ystod y broses o wneud cynllun (ac ymgysylltiad ganddynt) yn bwysig er mwyn sicrhau bod safleoedd yn gyflawnadwy a bod gofynion seilwaith yn cael eu hamlygu'n glir.

5 Y Cam Cychwynol

5.1 Cyflwyniad

Er bod Llywodraeth Cymru wedi bod yn eiriol iawn o blaid defnyddio trafodaethau cyn gwneud cais a bod y Canllaw Arfer a gyhoeddwyd yn 2012 'Gwireddu Potensial Trafodaethau Cyn Ymgeisio'⁴ yn rhoi cyngor ynghylch gweithredu'r rhain, mae'r astudiaeth wedi datgelu bod graddfa hyn / ei boblogrwydd a'i ansawdd yn amrywio'n sylweddol. Mae'r canllaw'n cynghori bod trafodaethau cynnar yn cynnig cyfle i wneud diwygiadau a gwelliannau gwybodus i gynlluniau cyn cyflwyno cais ffurfiol. Gallant hefyd helpu i adnabod grwpiau cymunedol, ymgynghoreion a rhanddeiliaid eraill sy'n debygol o fod yn rhan yn y broses ymgeisio. Gall y trafodaethau hyn amlygu'r fframwaith polisi cynllunio perthnasol a ddefnyddir i asesu cynnig ac yn rhoi manylion y wybodaeth a fyddai'n ofynnol i ategu cais cynllunio. Gall y rhain arwain at gais cynllunio gwell a chyflwyno datblygiad o ansawdd uwch.

Un o'r manteision allweddol yw sefydlu pa wybodaeth sy'n ofynnol i ategu ceisiadau er mwyn osgoi ceisiadau anghyflawn. Er gwaethaf y cyngor gan Lywodraeth Cymru y dylid ymateb yn ysgrifenedig i'r ymholiadau ac y dylid cofnodi cyngor yn ffurfiol, prin yw'r flaenoriaeth a'r adnoddau sy'n cael eu neilltuo i drafodaethau o'r fath. Efallai bod hyn o ganlyniad i'r ffaith nad yw awdurdodau'r astudiaethau achos yn codi tâl ar hyn o bryd ar gyfer yr agwedd hon ar y gwasanaeth (ac nad oedd ganddynt unrhyw fwriad i wneud). Mae hyn yn rhannol oherwydd yr awydd i hwyluso datblygiadau a pheidio â gosod anghymhellid gerbron ymgeiswyr. Fodd bynnag, er y gallai hyn fod yn wir ar gyfer ceisiadau gan aelwydydd a rhai cynigion datblygu bach, lle y mae awdurdodau (fel yn Lloegr) wedi dechrau codi tâl am ddarparu cyngor ynghylch cynigion mawr, nid yw hyn wedi cael effaith ac mae wedi caniatáu i'r gwasanaeth gael adnoddau priodol. Pe bai'n cael adnoddau priodol, byddai'n bosibl ei gwneud hi'n haws cynnwys rhanddeiliaid eraill yn amserol ac yn adeiladol. Dylai hefyd gynnwys ymgynghori â'r gymuned a chynnwys aelodau'r awdurdod lleol.

Mae'r cynnig ar gyfer cam cychwynol yn mynd ati i ffurfioli'r broses hon a sicrhau bod ymgynghoreion statudol yn ymgysylltu fel rhan o'r ymateb ysgrifenedig ffurfiol a ddarperir gan yr ACLI.

5.2 Y Broses

Bwriedir y byddai'r cam cychwynol yn dwyn ynghyd yr ACLI, y datblygwr a rhanddeiliaid allweddol i gydweithio mewn partneriaeth a, thrwy hynny, roi mwy o sicrhau a thryloywder i'r gwaith o ddatblygu cynigion ar gyfer cynllun, ac yna'r asesu a phenderfynu ar unrhyw gais a gyflwynir. Byddai hon yn broses fwy ffurfiol cyn gwneud cais, ond ni fyddai'n cynnig unrhyw ymrwymiad i roi caniatâd cynllunio, ond i sicrhau bod y cynigion datblygu (dyluniad, lleoliad, nodweddion) yn gallu cael eu trafod a'u mireinio cyn cyflwyno. Mae'n manteisio ar y profiad o ddefnyddio cytundebau perfformiad cynllunio yn Lloegr ond byddai'n fwy ffurfiol ac yn rhan annatod o'r gyfundrefn newydd. Ni fyddai

⁴ Canllaw Arfer: Gwireddu potensial trafodaethau cyn ymgeisio, Mai 2012.

unrhyw beth yn atal y defnydd o gytundeb o'r fath er mwyn darparu amserlen gytûn ar gyfer y cam hwn a'r cam penderfynu dilynol.

Gallai'r cam hwn fod yn orfodol ar gyfer ceisiadau mawr, neu'n ddewisol. Pe bai'n ddewisol a heb ei ddefnyddio, byddai'r cam penderfynu'n cael ei reoli'n gadarnach. Byddai ymgeisydd yn gallu dechrau'r cam cychwynnol fwy nag unwaith ar gynllun pe bai'r dyluniad neu'r datblygiad yn newid yn sylweddol.

Ni fyddai'r cam hwn yn disodli trafodaeth lai ffurfiol gyda 'swyddog cynllunio ar ddyletswydd' ynghylch pa mor gyffredinol dderbyniol mewn egwyddor y byddai defnydd ar safle.

Byddai'r cam cychwynnol yn cynnwys yr elfennau canlynol:

- bydd yr ymgeisydd yn rhoi gwybodaeth am y cynnig, gan gynnwys cynlluniau safle, lluniadau a chynlluniau presennol ac arfaethedig, a datganiad yn esbonio egwyddorion dylunio'r cynllun;
- bydd yr ACLI yn ystyried amcanion allweddol y cynllun gan gynnwys unrhyw gyfyngiadau polisi;
- ymgysylltu ag ymgynghorion statudol perthnasol, cymunedau lleol ac aelodau fel y bo'n briodol i natur a graddfa'r cynllun i gael barn gydgysylltiedig am y cynnig; a
- darparu ymateb ysgrifenedig ffurfiol i'r ymgeisydd ynghylch y cynnig o fewn targed o 6 wythnos (neu darged a gytunir fel arall rhwng yr ACLI a'r ymgeisydd).

Byddai'n bwysig asesu gallu cynnig i fodloni'r holl ofynion polisi cynllunio yn ystod y cam hwn. Os bydd gallu unrhyw safle datblygu i ddarparu digon o dai fforddiadwy, delio ag unrhyw ofynion Adran 106 ar y safle a rhwymedigaethau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol yn cael eu herio gan ddatblygwyr fel bod trafodaethau'n methu, yna bydd yn rhaid darparu ac asesu tystiolaeth gadarn ac agored ynghylch hyfywedd er mwyn datrys y diffyg cytundeb. Ar yr un pryd, byddai angen i'r awdurdod fod yn hyderus y gall gyfiawnhau ei safiad, o ran faint o dai fforddiadwy y mae'n gofyn amdanynt ac ystod gyfan y rhwymedigaethau cynllunio y mae'n eu ceisio ar gyfer y cynllun.

Er mwyn delio â'r cynigion yn ystod cam cychwynnol o fewn yr amserlen a awgrymir, bydd angen i'r awdurdodau cynllunio lleol roi trefniadau neu fecanweithiau sefydlog ar waith i ymgysylltu â'r partïon perthnasol yn amserol (fel y cyflwynir isod). Byddai'r ymateb ysgrifenedig yn rhoi manylion y wybodaeth sy'n ofynnol pan gyflwynir cais, gan gynnwys y Penawdau Telerau ar gyfer unrhyw gytundeb A106, trefniadau rheoli'r prosiect ac amserlen addas ar gyfer prosesu'r cais yn ystod y cam penderfynu, ac unrhyw faterion eraill y mae angen mynd i'r afael â nhw ynghyd â manylion y dystiolaeth sy'n ofynnol. Er y byddai angen bod yn ymwybodol o unrhyw faterion cyfrinachol sydd wedi'u heithrio o geisiadau rhyddid gwybodaeth, gallai'r rhain fod yn rhan o nodyn ar wahân, pe bai angen. Gallai'r ymateb arwain at gyngor nad yw'r cynnig yn debygol o fod yn dderbyniol ac, felly, osgoi gwaith di-fudd.

Y budd i'r ymgeisydd fyddai mwy o sicrwydd a cham penderfynu mwy hwylus.

5.3 Cyngor Cydgysylltiedig

Byddai datblygiadau tai ar raddfa fwy yn galw am fewnbwn o'r tu allan i'r swyddogaeth gynllunio a byddai rhoi dull fîm datblygu ar waith i ystyried cynigion (gyda rhanddeiliaid mewnol ac allanol, gan gynnwys ymgynghoreion statudol) yn un ffordd o sicrhau bod cyngor yn cael ei roi mewn ffordd gydgysylltiedig. Mae'r astudiaeth hon wedi datgelu bod cynnwys rhanddeiliaid mewnol ac allanol yn gynnar yn ystod trafodaethau ac ychwanegu eu cyfraniad yn ystod trafodaethau cynnar yn gyfyngedig. Er mwyn sicrhau bod y rhain yn digwydd, un ffordd o wneud hyn fyddai cael cyfarfod sefydlog yn ardal pob awdurdod lleol gyda chynrychiolwyr penodol yr holl rhanddeiliaid allweddol yn bresennol fel bo'r angen yn ôl y cynlluniau i'w hystyried. Gellir amlygu cynlluniau ymlaen llaw i'w trafod a gwahodd y bobl berthnasol.

Daw'r ymagwedd at gwmpas, graddfa, targedau a chyflenwi tai fforddiadwy yn holl bwysig. Gall hyn effeithio'n sylfaenol ar hyfywedd cyffredinol unrhyw gynnig datblygu penodol, yn fwy nag unrhyw un ffactor arall yn aml. Mae pwysigrwydd darparu tystiolaeth drylwyr o'r gofynion am dai fforddiadwy a bod pob parti'n gallu ac yn barod i werthuso gwybodaeth am hyfywedd safle yn allweddol. Byddai sicrhau bod yr holl rhanddeiliaid allweddol yn gysylltiedig ac yn cyfrannu sylwadau / cyngor ar ofynion / cyfyngiadau yn sicrhau bod ymgeiswyr yn ymwybodol o'r problemau cyn cyflwyno cynllun y gellir ei asesu.

Nod yr allbwn o'r cam hwn yw cynnig eglurder i'r ymgeisydd, mewn adroddiad ysgrifenedig cyn cyflwyno cais, ynghylch y canlynol:

- y wybodaeth / dystiolaeth y mae ei hangen i ategu'r cais;
- a fyddai angen asesiad o'r effaith amgylcheddol⁵;
- unrhyw ofynion A106, gofynion tai fforddiadwy a rhwymedigaethau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol;
- darparu cyngor ar unrhyw ymgynghori gofynnol posibl pellach;
- barn pob ymgynghorai statudol; ac
- amlygu materion heb eu datrys a'r broses o gytuno ar y rhain.

5.4 Gweithio gydag Aelodau a'r Gymuned

Ynghyd â gweithio ar lefel swyddogion a chael cyfeiriad clir cyn cyflwyno cais, mae'n bwysig bod barn aelodau'n cael eu bwydo i'r broses hon hefyd. Yn y gorffennol, mae amlygu gwahanol broblemau gan aelodau a swyddogion pan fydd pwyllgor cynllunio yn ystyried cais wedi bod yn destun pryder cais. Yn gynyddol, mae rhanddeiliaid o'r sector preifat yn awyddus i leihau ansicrwydd a sicrhau bod unrhyw broblemau ychwanegol gan aelodau yn cael eu hamlygu. Yn ddiweddar iawn, mae aelodau wedi bod yn wylidwrs ynghylch cymryd rhan yn y broses er mwyn osgoi cyfyngu ar eu disgresiwn. Felly, mae angen i unrhyw gyfraniad y pryd hwn fod yn agored a thryloyw a chyd-fynd â chanllawiau cyhoeddedig clir.

Mae rhai awdurdodau wedi dechrau rhoi sesiynau briffio anffurfiol i'r pwyllgor ynghylch cynlluniau mawr fel bod aelodau'n gwybod pa gynlluniau sydd ar y

⁵ Ni fyddai hwn yn disodli'r gweithdrefnau sgrinio a chwmpasu ffurfiol ar gyfer asesiad o'r effaith amgylcheddol o dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999, fel y'u diwygiwyd (SI 1999. Rhif 293).

gweill. Argymhellir bod canllawiau arfer gorau cenedlaethol yn cael eu cyhoeddi, gyda gofyniad bod pob awdurdod yn cynnwys mecanweithiau ar gyfer cynnwys aelodau yn unol â chanllawiau o'r fath yn ei brotocol cynllunio. Byddai hyn yn hwyluso cyfraniad aelodau at gyfarfodydd cyhoeddus perthnasol a'r cam cychwynnol hwn o'r broses heb gymryd risgiau a fyddai'n cwestiynu uniondeb y broses benderfynu. Dylai'r canllaw hwn fanteisio ar arfer mewn manau eraill, er enghraifft canllawiau'r Gwasanaeth Cynghori ar Gynllunio ac arfer mewn llawer o awdurdodau yn Lloegr, a gallai gynnwys adroddiadau interim gan bwyllgorau, cyflwyniadau gan ddatblygwyr i bwyllgorau a fforymau rheoli datblygiadau neu weithdai ymchwilio drwy ddylunio.

Mae gan bobl leol rôl hollbwysig yn cyfleu materion lleol, dylanwadu ar gynigion a fydd yn effeithio arnyn nhw ac, efallai, cael cyfraniad hirdymor at reoli a gwneud penderfyniadau. Mae'r amcanion hyn i'w gweld mewn canllawiau cynllunio presennol, sy'n eiriol o blaid canolbwyntio'r ymgysylltu yn gynnar yn y broses gynllunio, gan helpu i bennu'r agenda cyffredinol yn ddelfrydol, ac maent yn cyflwyno gofynion ffurfiol am 'Gytundeb Cyflenwi', sy'n cynnwys Cynllun Cynnwys Cymunedol fel rhan o'r broses o wneud cynllun. Yn yr un modd, rhaid cynnwys rhanddeiliaid allweddol eraill fel asiantaethau statudol drwy gydol cyfnod esblygu prosiect i sicrhau bod y canlyniad yn dderbyniol a chyflawnadwy. Mae rhanddeiliaid cynigion datblygu mawr yn debygol o gynnwys cyrff cenedlaethol fel Cyfoeth Naturiol Cymru, yr awdurdod priffyrdd, grwpiau diddordeb lleol, cwmnïau cyfleustodau, darparwyr gwasanaethau, cynghorau cymuned a phobl leol. Mae ymgysylltu'n mynnu ymrwymiad gan bob partner, o safbwynt amser, buddsoddi arian ar y cychwyn a sgiliau, ac mae sawl ffordd o ymgysylltu â'r cyhoedd yn ehangach. I fanteisio i'r eithaf ar y cyfraniad, bydd ar bob prosiect angen dull sydd wedi'i seilio ar amgylchiadau penodol lleol ac amgylchiadau penodol y prosiect.

Mae ymgysylltu'n gynnar yn ystod y broses gynllunio'n gallu bod yn hynod effeithiol o ran ysgogi diddordeb y gymuned, ac adnabod a mynd i'r afael â phroblemau allweddol. Gall hyn arbed gwaith ofer ac atal materion rhag cael eu codi'n hwyr yn y broses, gan achosi oedi ac ansicrwydd. Gall y gymuned leol fod yn arbenigwyr ar ddeall y gymdogaeth ac mae'n bosibl y gallant adnabod cyfleoedd a chyfyngiadau nad ydynt yn amlwg i weithwyr proffesiynol.

Fel rhan o'r cam cychwynnol, dylai cysylltiad â chymunedau lleol a Chomisiwn Dylunio Cymru, sy'n cynnig gwasanaeth adolygu dyluniadau am ddim a galluogi ymgynghori cynnar â'i banel arbenigwyr annibynnol, fod yn hanfodol.

5.5 Un ffi wedi'i phennu'n genedlaethol

Er mwyn ffurfioli'r broses a darparu adnoddau priodol ar gyfer y cam hwn o'r broses, dylid codi ffi am gwblhau ymateb cydgysylltiedig i'r cynnig ac adroddiad ysgrifenedig. Dylai'r gwasanaeth arwain at daith hwylus drwy'r cam penderfynu gan osgoi oedi o ganlyniad i newidiadau, diwygiadau neu broblemau heb eu rhagweld a helpu i sicrhau bod unrhyw gytundebau perthnasol yn cael eu cwblhau'n gyflym. Dylai'r ffi berthyn i raddfa'r cynnig. Awgrym cychwynnol fyddai pennu'r ffi fel cyfran o'r ffi bresennol ar gyfer gwneud cais cynllunio.

5.6 Crynodeb

Sefydlir y cam cychwynnol yn gam ffurfiol sy'n ystyried cynigion cynllunio ac yn gysylltiedig â hyn, codir ffi i ddarparu adroddiad cydgysylltiedig sy'n cyflwyno:

- y wybodaeth / dystiolaeth y mae ei hangen i ategu'r cais;
- a fyddai angen asesiad o'r effaith amgylcheddol;
- unrhyw ofynion A106, gofynion tai fforddiadwy a rhwymedigaethau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol;
- darparu cyngor ar unrhyw ymgynghori gofynnol posibl pellach;
- barn gydgysylltiedig pob ymgynghorai statudol; ac
- amlygu materion heb eu datrys a'r broses o gytuno ar y rhain.

Dylai'r cam hwn gynnwys ymgysylltu ag aelodau lleol a'r gymuned, yn gymesur â graddfa'r datblygiad.

6 Y Cam Penderfynu

6.1 Cyflwyniad

Yn y broses gynllunio, sy'n cynnwys asesu problemau technegol sy'n aml yn gymhleth a materion dylunio gwrthrychol, mae'n anochel y bydd elfen o drafodaeth a dadlau. Mae hyn yn ddymunol ac yn briodol a gall arwain at ddatblygiad gwell. Fodd bynnag, mae'r dull presennol o benderfynu ar geisiadau yn ailadroddol iawn a gall fod yn *ad hoc* mewn rhai achosion, gan arwain at drafodaethau hirfaith, ailymgyngoriadau a thagfeydd yn y system.

Dylai'r cam penderfynu fod yn ddull cyflymach a symlach o benderfynu a yw datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. Dylai'r cam penderfynu adeiladu ar y cam cychwynnol, a ddylai fod wedi cyfrannu at drafod a mireinio'r cynnig datblygu a sefydlu gofynion y cynllun y gellir eu hasesu'n ffurfiol.

6.2 Un Cynnig Datblygu Diffiniedig

Mae angen i'r system gynllunio weithio'n well, yn fwy effeithlon ac yn unol ag amserlen fwy caeth. Y nod ddylai fod cyflwyno un cynnig datblygu diffiniedig sy'n gallu symud drwy'r cam penderfynu yn fwy uniongyrchol yn hytrach na'r sefyllfa grwydrol a/neu anghyson bresennol. Dylai hyn fod yr un mor berthnasol i gynlluniau sy'n destun asesiad o'r effaith amgylcheddol a sefyllfaoedd lle nad oes angen asesiad o'r fath.

6.3 Dilysu

Yn achos ceisiadau a ystyriwyd yn ystod y cam cychwynnol, dylid dilysu ceisiadau yn unol â'r gofynion gwybodaeth a'r materion a ddiffinnir yn y cam cychwynnol. Dylid ystyried bod ceisiadau'n ddilys ar yr amod bod y gofynion y cytunwyd arnynt yn y cam cychwynnol wedi'u cyflwyno. Mae'n ddigon posibl y bydd y datblygiad a gynigiwyd yn ystod y cam ymgeisio wedi esblygu o'r hyn a ddatblygwyd yn y cam cychwynnol. Yn wir, dyma ganlyniad angenrheidiol a dymunol i'r cam cychwynnol. O ganlyniad, dylai ACLlau fabwysiadu dull cymesur o ddilysu os diwygiwyd elfennau o gynllun.

Dylid annog ymgeiswyr i gymryd rhan yn y cam cychwynnol gydag ACLlau. Serch hynny, nid yw hyn yn orfodol. Yn achos ceisiadau sydd heb fynd drwy'r cam cychwynnol ac a aeth yn syth at gyflwyno, dylid parhau i ddilysu yn ôl gofynion y rhestr genedlaethol a lleol ar gyfer ACLlau. Yn y sefyllfaoedd hyn, byddai hawl gan yr ACLlau fabwysiadu dull trylwyr o ddilysu ceisiadau a nodi gofynion gwybodaeth mewn ceisiadau cynllunio diffygiol posibl. Pan ystyrir bod ceisiadau'n ddilys, dylid eu cofrestru'n brydlon gyda'r ACLI (o fewn 3 diwrnod gwaith fyddai'r arfer gorau) a byddai'r cyfnod penderfynu'n cychwyn ar y dyddiad cyrraedd fel ar hyn o bryd.

Dylid bod wedi trafod gofynion Adran 106 yn ystod y cam cychwynnol a dylai ACLlau ddisgwyl i'r cyflwyniad gynnwys Penawdau Telerau drafft, ynghyd â gwybodaeth am y bwriad i gyflwyno'r datblygiad arfaethedig fesul dipyn, lle y bo'n briodol.

6.4 Ymgynghori

Yn y rhan fwyaf o'r astudiaethau achos, gwelwyd arfer gorau gyda llythyron ymgynghori'n cael eu dosbarthu'n brydlon. Dylai hyn barhau. Yn ogystal ag i ymgynghoreion statudol, dylid annog ACLlau i ddosbarthu ymgynghoriadau 'â ffocws' i restr graidd o ymgynghoreion allweddol, yn allanol ac yn fewnol i'r Cyngor ac osgoi dosbarthu ymgynghoriadau cyffredinol i restr gyffredin.

Dylai dulliau ymgynghoreion fod yn gyson er mwyn rhoi sicrwydd i ymgeiswyr a chynnig dull trefnus o reoli datblygiadau, na ddylai wyro o'r cam cychwynnol oni bai y bu newid perthnasol i'r datblygiad arfaethedig. Dylai fod un cylch ymgynghori statudol a lleol. Fel hyn, ni ddylai'r ymgeisydd ond disgwyl gwneud mân addasiadau neu addasiadau ansylweddol mewn ymateb i'r sylwadau a geir gan ymgynghoreion.

Yn yr un modd, ni ddylai ymgynghoreion geisio gwneud newidiadau sylweddol i ofynion Adran 106 y dylid bod wedi'u trafod a'u cytuno mewn egwyddor yn ystod y cam cychwynnol. Dylai holl ymatebion ymgynghoreion gael eu darparu gyda rhesymu clir ac ni ddylent fod yn amwys. Dylai cyfiawnhad manwl dros y rhwymedigaeth sy'n ofynnol gyd-fynd â phob gohebiaeth sy'n ymwneud â gofynion Adran 106. Yn hyn o beth, dylid rhoi cytundebau lefel gwasanaeth ar waith yn fewnol mewn Cynghorau er mwyn cyflawni amseroedd ymateb gwell i ymgynghoriadau. Dylai trefniadau tebyg fodoli rhwng ACLlau ac ymgynghoreion statudol a rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys y rhai sydd bellach yn gweithredu yn y sector preifat.

Dylai swyddogion ddarparu ymgynghoriadau'n barotach i ymgeiswyr er mwyn osgoi'r annisgwyl pan gyhoeddir adroddiad y pwyllgor. Er enghraifft, mae Cyfoeth Naturiol Cymru bellach yn anfon copi o'u hymateb yn uniongyrchol at yr ymgeisydd. Dyma ddull defnyddiol a rhagweithiol ac mae'n galluogi'r ymgeisydd i ymateb yn brydlon ac yn uniongyrchol i Gyfoeth Naturiol Cymru a'r ACL os oes angen. Mae Heddlu De Cymru'n mabwysiadu dull tebyg, gyda'r swyddog atal troseddu'n anfon copi o'i sylwadau'n uniongyrchol at yr ymgeisydd / asiant. Dylid annog ymgynghoreion allweddol eraill i fabwysiadu'r dull hwn, yn hytrach na bod yr ymgeisydd yn gorfod mynd ar ôl y swyddog byth a hefyd i holi am sylwadau a allai fod wedi cyrraedd.

Gallai'r dyhead 'eithaf' ar gyfer ymgynghori gynnwys dull porth Technegol Gwybodaeth mwy awtomataidd, lle y byddai gwybodaeth am geisiadau byw (gan gynnwys ymatebion i ymgynghoriad) ar gael ar-lein.

6.5 Penderfynu

Mae'r dull cyfan yn ystod y cam penderfynu yn ddull 'cariad cadarn'. Dylai ymgeiswyr ddarparu cyflwyniadau cadarn, o safon, y gellir eu hasesu'n ddi-oed. Dylai'r cam cychwynnol fod wedi helpu i ddatrys problemau sylfaenol ac ni ddylai ymgeiswyr ddisgwyl gorfod wynebu ffactorau 'llesteiriol' neu gyfyngiadau yn y cam hwn os aethant drwy'r cam cychwynnol. Dylai ffocws y cam penderfynu fod ar brosesu'r cais, gyda llai o fynd yn ôl ac ymlaen, a llai o ddiwygio ac ailgyflwyno cynlluniau y dylid bod wedi mynd i'r afael â hynny cyn cyflwyno.

Os caiff caniatâd cynllunio ei wrthod, byddai hawl gan ymgeiswyr apelio o hyd. Fodd bynnag, cynigir na ddylai ymgeiswyr gael yr hawl i ailgyflwyno (cynnig am

ddim) oni bai eu bod wedi cymryd rhan yn y cam cychwynol a bod caniatâd cynllunio'n cael ei wrthod wedi hynny. Dylai'r rhesymau dros wrthod gynnwys rhesymu clir er mwyn rhoi barn glir am yr hyn y gellid ymgymryd ag ef fel bod cynnig yn dderbyniol. Dylai ACLlau ddatgan yn glir bod gwrthod (a dylai ymgeiswyr / asiantau ddehongli canlyniadau yn yr ystyr hwnnw) yn ymwneud â derbynioldeb y cynllun arfaethedig a aseswyd ac nad yw'n perthyn i'r egwyddor gyffredinol o ran defnydd. Mae'r arfer cyffredin presennol pan fydd ymgeisydd neu asiant yn tynnu cais sy'n wynebu cael ei wrthod yn ôl yn gwneud dim ond achosi rhwystredigaeth i'r system ac arwain at faich gweinyddol ychwanegol yn gysylltiedig ag ailgyflwyno, nad oes rhaid talu ffi amdano bob amser.

6.5.1 Defnyddio Amodau

Dylai ACLlau drafod amodau drafft arfaethedig gydag ymgeiswyr cyn llunio adroddiadau pwyllgor / adroddiadau dirprwyedig yn derfynol. Dylid cadw amodau cyn cychwyn, ond ni ddylid eu defnyddio oni bai eu bod yn angenrheidiol ac yn berthnasol. Dylid ystyried defnyddio amodau mwy priodol, er enghraifft cyn meddiant llesiannol neu'n gysylltiedig â cham penodol o'r datblygiad arfaethedig. Hefyd, dylai ACLlau osgoi defnyddio amodau'n ormodol.

Ni ddylai amodau gael eu defnyddio ar gyfer materion eang y dylai'r cais a gyflwynwyd fod wedi mynd i'r afael â nhw eisoes. Dylai'r cais, fel y'i cyflwynwyd, allu cael ei weithredu ac ni ddylai fod angen nifer fawr o amodau pellach arno. Dylid cyflwyno manylion fel mynediad arfaethedig, gosodiad, draenio a gwybodaeth am ddŵr ffo fel rhan o'r cais er mwyn lleihau'r angen am amodau. Byddai defnyddio amodau ar gyfer cymeradwyo deunyddiau, gorffeniadau, tirlunio a datganiadau dull adeiladu / amgylcheddol yn briodol o hyd.

Er mwyn hwyluso tryloywder a monitro, dylai'r hysbysiadau o benderfyniad ac ôl-systemau TG yr ACLl amlygu'n glir faint o amodau cyn cychwyn a osodwyd fel rhan o benderfyniad.

6.5.2 Y Cyfnod ar gyfer Penderfynu

Byddai'r cyfnod 8 wythnos ar gyfer penderfynu ar geisiadau'n cael ei gadw a byddai'n cyfeirio at y cyfnod o ddyddiad cael cyflwyniad dilys i benderfyniad y pwyllgor, gyda'r gallu i ymestyn y cyfnod gyda chytundeb yr ymgeisydd. Fodd bynnag, er mwyn cymhell ACLlau i brosesu ceisiadau'n gyflym ta beth, cynigir y dylai ymgeiswyr gael yr hawl i wneud cais am ad-dalu ffi'r cais cynllunio pe na bai cais yn cael penderfyniad o fewn 6 mis (26 wythnos). Mae darpariaeth debyg, o'r enw'r 'Planning Guarantee', wedi'i chyflwyno gan Reoliad 5 y *Town and Country Planning (Fees for Applications, Deemed Applications, Requests and Site Visits) (England) (Amendment) Regulations 2013*⁶. Ni fyddai'r trefniant hwn yn atal hawl yr ymgeisydd i apelio yn erbyn diffyg penderfyniad.

6.5.3 Pwyllgorau Cynllunio

Yn ddiweddar, cafodd Fortismere Associates gydag Arup eu comisiynu gan y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol yng Nghymru (RTPI Cymru) i ymgymryd

⁶ *The Town and Country Planning (Fees for Applications, Deemed Applications, Requests and Site Visits) (England) (Amendment) Regulations 2013*

ag ymchwil i weithrediad pwyllgorau cynllunio yng Nghymru⁷. Gwnaeth yr adroddiad nifer o argymhellion allweddol ynghylch:

- cynllun dirprwyo cenedlaethol;
- protocol cenedlaethol ar gyfer pwyllgorau cynllunio;
- hyfforddi aelodau;
- penderfynu a gweithdrefnau;
- maint pwyllgorau;
- ymweliadau â safleoedd, gohiriadau ac achosion o wrthdroi;
- trefniadau i'r cyhoedd siarad; a
- gofal cwsmeriaid.

Er mwyn i'r system gynllunio redeg yn effeithiol, mae'n rhaid i bwyllgorau cynllunio weithredu'n effeithlon, a bydd rhoi canfyddiadau ymchwil RTPI Cymru ar waith yn holl bwysig ar gyfer cael system gynllunio fwy effeithiol ar gyfer tai a lleihau faint o geisiadau sy'n cael eu gohirio gan bwyllgorau.

6.5.4 Cytundebau Adran 106 (Rhwymedigaethau Cynllunio)

Gan nad yw ACLlau yng Nghymru wedi cyflwyno'r Ardoll Seilwaith Cymunedol, bydd rhwymedigaethau Adran 106 yn parhau'n ffactor pwysig o ran darparu seilwaith ar safle ac amseroldeb y penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio ar gyfer tai am gryn amser i ddod. Dylai cytuno ar Benawdau Telerau ar gyfer rhwymedigaethau Adran 106 yn gynt yn y broses, ynghyd â'r gofyniad bod ACLlau yn gyson ynghylch y darpariaethau sy'n ofynnol, helpu i leihau'r amser a gymerir i drafod cytundebau Adran 106. Dylai manylion Penawdau Telerau gael eu darparu yn adroddiad y swyddog cynllunio i'r pwyllgor. Dylai pwyllgorau wneud penderfyniadau dim ond pan fydd Penawdau Telerau clir wedi'u darparu. Fel ar hyn o bryd, ni fyddai'r caniatâd cynllunio yn bodoli hyd nes bod y cytundeb Adran 106 wedi'i gwblhau a'i lofnodi.

Pan benderfynir rhoi caniatâd cynllunio, yn amodol ar gytundeb Adran 106, dylai'r 'cloc stopio' y pryd hwn. Er mwyn symud ymlaen â'r cytundeb Adran 106, dylai fod gofyn i ymgeiswyr dalu ffi (ar gyfer cost weinyddol y tîm gwasanaethau cyfreithiol sy'n gyfrifol am gyfraniad yr awdurdod, ac sy'n ffi ar wahân i ffi'r cais cynllunio) ar gyfer y rhan hon o'r broses gynllunio yna bydd y 'cloc yn dechrau eto'.

I bob diben, bydd yr ymgeisydd yn talu ffi am brosesu'r cytundeb Adran 106 ac, felly, gall ddisgwyl lefel o wasanaeth gan yr awdurdod lleol am hynny, hynny yw, dylai'r cytundeb Adran 106 symud ymlaen o fewn amserlen benodedig. Dylid talu'r ffi ar adeg cyflwyno'r drafft cyntaf o gytundeb Adran 106 i'r ACLl. Dylai fod yn ofynnol i'r ACLl gydnabod a rhoi ymateb sylweddol i bob drafft o gytundeb Adran 106 o fewn 3 wythnos o'i gael. Cynigir hefyd y dylai pob parti lofnodi'r cytundeb Adran 106 terfynol o fewn 3 mis, neu unrhyw gyfnod arall y cytunir arno, neu byddai penderfyniad y pwyllgor yn darford.

⁷ RTPI Cymru, *Study into the Operation of Planning Committees in Wales Final Report*, Fortismere Associates with Arup, Gorffennaf 2013

Dylai fod hawl gan ymgeiswyr ddefnyddio'u cyfreithwyr eu hunain neu gyfreithwyr mewnlol y Cyngor i ddrafftio'r ddogfen Adran 106. Dylai ACLlau hefyd ddarparu templedi model ar gyfer cytundebau Adran 106 i ymgeiswyr eu defnyddio. Gellid darparu'r rhain drwy wefannau ACLlau. Hefyd, dylid annog defnyddio ymgymeriadau unochrog ar gyfer rhwymedigaethau syml; dyma lwybr cynt at gyhoeddi hysbysiad o benderfyniad.

6.6 Crynodeb

Nod y cynigion ar gyfer y cam penderfynu yw annog penderfyniadau amserol ar geisiadau cynllunio. Dyma argymhellion allweddol ar gyfer y cam penderfynu:

- cyflwyno un cynnig datblygu diffiniedig;
- dylid dilysu ceisiadau yn unol â'r gofynion gwybodaeth y cytunwyd arnynt yn ystod y cam cychwynnol;
- dylid cynnal un cylch ymgynghori. Dylai ymatebion i ymgynghoriad fod yn glir a diamwys. Ni ddylai ymatebion i ymgynghoriad amrywio'n sylweddol o'r rhai a ddarperir yn ystod y cam cychwynnol;
- os caiff caniatâd ei wrthod, ni ddylai ymgeiswyr gael hawl i 'gynnig am ddim' oni bai eu bod wedi cymryd rhan yn y cam cychwynnol cyn gwneud cais;
- dylai ACLlau drafod amodau drafft gydag ymgeiswyr. Dylid osgoi nifer fawr o amodau ac ni ddylid defnyddio rhag-amodau oni bai pan fo'r rhain yn angenrheidiol;
- yn achos ceisiadau sydd heb gael penderfyniad cyn pen 26 wythnos o'u dyddiad cofrestru, gallai'r ffi gael ei had-dalu i'r ymgeiswyr;
- gwelliannau i weithrediad pwyllgorau cynllunio yn unol â'r argymhellion yn ymchwil RTPI Cymru;
- dylid darparu Penawdau Telerau ar gyfer cytundebau Adran 106 gyda'r cais ac ni ddylai pwyllgorau wneud penderfyniad oni bai bod Penawdau Telerau clir wedi'u darparu; a
- dylai ymgeiswyr dalu ffi i brosesu cytundeb Adran 106, ac awgrymir amserlen gaeth ar gyfer llofnodi'r cytundeb o fewn 3 mis o dalu ffi, neu unrhyw gyfnod arall y cytunir arno, neu byddai penderfyniad y Pwyllgor yn darfod.

7 Y Cam ar ôl Gwneud Penderfyniad

7.1 Cyflwyniad

Yn ei hanfod, mae'r cam ar ôl gwneud penderfyniad yn cyfeirio at y cyfnod pan gaiff yr amodau a ychwanegir at ganiatâd cynllunio eu cyflawni a chyn bod gwaith datblygu'n dechrau ar safle, hynny yw, o'r penderfyniad i'r gweithredu. Ar hyn o bryd, nid yw'r cam ar ôl gwneud penderfyniad yn cael ei reoleiddio ac mae ACLlau yn cynnal eu systemau eu hunain ar gyfer cyflawni amodau. Mae'r drefn hon yn arwain at ddulliau anghyson ac ansicrwydd i ymgeiswyr, gydag oedi o ganlyniad, gan fod swyddogion yn rhoi blaenoriaeth is i gyflawni amodau nag i waith achos gweithredol, a hynny fel mater o drefn. Nod y cam newydd hwn ar ôl gwneud penderfyniad fydd creu ymagwedd fwy ffurfiol a rhagweithiol at y cam hollbwysig hwn cyn dechrau datblygiad a bydd yn mynd i'r afael â chyflawni amodau, cydymffurfio ag amodau a monitro'r rhain.

7.2 Cyflawni Amodau

Yn ystod y cam penderfynu, dylid annog ymgeiswyr i ymgysylltu ag ACLlau ynghylch cynnwys amodau drafft cyn penderfyniad gan bwyllgor neu benderfyniad wedi'i ddirprwyo i swyddog. Dylai'r dull hwn fod o fudd trwy leihau nifer yr amodau cyn cychwyn, efallai'n caniatáu am ddefnyddio amodau cyn meddiant llesionol neu ddulliau eraill o gyflawni amodau fesul tipyn lle y bo hynny'n briodol. Fel hyn, byddai'r ymgeisydd yn gwybod pa amodau a fyddai'n debygol o gael eu cynnig cyn cyhoeddi'r hysbysiad o benderfyniad. Byddai hyn o fudd trwy leihau'r angen i ymgeiswyr gyflwyno ceisiadau Adran 73 er mwyn amrywio neu ddileu amodau neu, weithiau, i apelio yn erbyn amod, ar ôl cael penderfyniad.

7.2.1 Ymgysylltu'n Gadarnhaol â'r ACLI ac Ymgylgoreion

Yn ogystal, byddai ymgeiswyr yn cael eu hannog i ymgysylltu'n weithgar â'r ACLI a'r ymgylgoreion perthnasol, yn gynnar, ynghylch y ffordd fwyaf priodol o gyflawni amod. Dylai'r broses hon gynnwys trafodaeth ar y wybodaeth a fyddai ofynnol er mwyn cyflawni'r amod, gan ddarparu mwy o sicrwydd i ymgeiswyr. Dylai hyn helpu i osgoi gwaith ofer i ymgeiswyr a byddai'n arbed amser yn y pen draw.

7.2.2 Cofrestru Ceisiadau er mwyn Cyflawni Amodau

Byddai'n ofynnol bod ACLlau yn cofrestru cais am gyflawni amodau ar ffurf cyflwyniad cynllunio ffurfiol yn ei rinwedd ei hun, er ar ffurf is-set i gais cynllunio gwreiddiol. Mae rhai ACLlau yng Nghymru eisoes yn gwneud hyn. Dylid ailadrodd yr enghreifftiau hyn o arfer gorau a dylai'r gofyniad i'w cofrestru ar ffurf cais gael ei ymgorffori yn y Bil Cynllunio newydd.

Byddai cofrestru ceisiadau am gyflawni amodau'n rhoi darlun cywir o hanes cynllunio'r safle, yn cynnig dull cydgysylltiedig o reoli datblygiad gyda manteision o ran monitro amodau, yn cynorthwyo i amlygu'r angen am gamau gorfodi a hwylustod hynny, yn ogystal â darparu chwiliadau tir mwy cywir i

ddarpar brynwyr eiddo. Adeg cymeradwyaeth, dylai'r ffaith bod amod wedi'i gyflawni gael ei gofnodi hefyd ar y gofrestr cynllunio a dylid anfon hysbysiad ffurfiol o'r penderfyniad at yr ymgeisydd.

7.2.3 Ffioedd ar gyfer Cyflawni Amodau

Byddai'n ofynnol i ymgeiswyr dalu ffi ar gyfer pob cais am gyflawni amod neu grŵp o amodau. Yn Lloegr, mae'r ffi sy'n daladwy ar gyfer cais am gadarnhau cydymffurfiaeth ag un neu fwy o amodau cynllunio yn £97.00 y cais ar hyn o bryd.

Byddai'r dull hwn yn cymell ymgeiswyr i grwpio amodau a dylai gyfrannu at ddull mwy effeithlon. Dylid pennu graddfa'r ffi ar gyfer cyflawni amodau ar lefel sy'n adlewyrchu lefel gwaith swyddogion wrth gyflawni amod ac sy'n annog ymgeiswyr i gyflwyno grwpiau o amodau i gyflymu'r broses. Efallai na fydd gofyniad am ffi i gyflawni amodau yn boblogaidd ymhlith ymgeiswyr ar y cychwyn. Fodd bynnag, dylai'r ffaith bod ffi i'w thalu, ynghyd ag amserlen benodol ar gyfer cyflawni amodau, roi hyder i ymgeiswyr a lefel gwasanaeth y gallent ei disgwyl yn rhesymol gan ACLlau yn ystod y cam hwn.

7.2.4 Amserlen ar gyfer Cyflawni Amodau

Ar hyn o bryd, mae'r dull o gyflawni amodau yn un *ad hoc* a heb ei reoleiddio. Yn y system newydd, byddai'n ofynnol bod ACLlau yn penderfynu ar bob cais i gyflawni amodau cyn pen 6 wythnos ar ôl cael cais dilys, neu unrhyw gyfnod arall y gallai'r ACLl a'r ymgeisydd gytuno arno'n ysgrifenedig. Dylai'r dull hwn helpu i oresgyn y diffyg blaenoriaeth a roddir i amodau a dileu'r 'twll du' y mae amodau'n gallu diflannu iddo ar hyn o bryd.

Byddai ymgeiswyr yn cadw'u hawl i apelio pe bai cais i gyflawni amodau'n cael ei wrthod neu pe bai diffyg penderfyniad. Byddai ymgeiswyr yn cadw'r hawl i allu cyflwyno ceisiadau Adran 73 i amrywio neu ddileu amodau. Ni fyddai'r trefniadau arfaethedig yn nadu gallu ACLlau i gyhoeddi hysbysiadau torri amodau neu gymryd camau gorfodi pellach be bai angen.

7.3 Mân Newidiadau

Mae tystiolaeth ar lafar yn awgrymu bod gwybodaeth a gyflwynir i ACLlau er mwyn cyflawni amodau yn cynnwys manylion sy'n newid neu'n amrywio'r cynllun a ganiatawyd yn wreiddiol. Mae hyn yn achosi anawsterau i ymgeiswyr ac ACLlau fel ei gilydd ac, o bosibl, yn codi amheuan ynghylch dilysrwydd y caniatâd. Yn sgil hyn, mae goblygiadau cost ac oedi i ymgeiswyr. O ganlyniad, mae angen sylweddol i roi'r pŵer i ACLlau wneud mân newidiadau ansylweddol ar ôl i ganiatâd cynllunio gael ei roi. Mae'r pŵer hwn yn bodoli yn Lloegr o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

7.4 Apeliadau

Yn nhystiolaeth yr astudiaethau achos, aeth nifer o geisiadau cynllunio at apêl. Datgelodd yr ymchwil fod apeliadau'n parhau'n broses hirfaith, er gwaethaf terfynau amser cyhoeddedig yr Arolygiaeth Gynllunio, gan ychwanegu at yr amserlen gyflawni gyfan ar gyfer tai. Fel rhan o'r dull cyfan o wella'r broses o

gyflwyno caniatâd cynllunio ym maes tai, dylai'r Arolygiaeth Gynllunio hefyd gynnal adolygiad tebyg o amseroldeb penderfyniadau apêl ac amlygu ffyrdd o wneud y system apelio yn fwy effeithlon.

7.5 Crynodeb

Nod y trefniadau arfaethedig ar gyfer y cam ar ôl gwneud penderfyniad yw hwyluso'r broses o gymeradwyo a chyflawni amodau cynllunio yn amserol fel y gall datblygiadau gychwyn. Dyma'r argymhellion allweddol ar gyfer y cam ar ôl gwneud penderfyniad:

- dylid annog ymgysylltiad cadarnhaol ag ACLlau ac ymgylgoreion er mwyn cadarnhau'r wybodaeth sy'n ofynnol i gyflawni amod, cyn cyflwyno cais;
- dylai fod yn ofynnol i ACLlau gofrestru cyflawni amodau fel rhan o gofrestr gynllunio gywir a chyfredol. Dylai amodau sydd wedi'u cyflawni'n llwyddiannus gael eu cofnodi ar y gofrestr hefyd;
- dylai fod yn ofynnol i ymgeiswyr dalu ffi am bob cais i gyflawni amod neu grŵp o amodau;
- dylai fod yn ofynnol i ACLlau benderfynu ar bob cais i gyflawni amodau cyn pen 6 wythnos o gael cais dilys, neu unrhyw gyfnod arall y mae'r ACLl a'r ymgeisydd yn cytuno iddo yn ysgrifenedig;
- dylid rhoi'r pŵer i ACLlau wneud mân newidiadau ansylweddol ar ôl rhoi caniatâd cynllunio; a
- dylai'r Arolygiaeth Gynllunio hefyd gynnal adolygiad tebyg o amseroldeb penderfyniadau apêl ac amlygu ffyrdd o wneud y system apelio yn fwy effeithlon.

8 Crynodeb

Mae ymchwil yr astudiaethau achos wedi dangos bod nifer o broblemau a rhwystrau cyffredin yn y system gynllunio bresennol sy'n arwain at oedi wrth wneud penderfyniadau cynllunio ym maes tai. Roedd y problemau hyn yn cael eu hailadrodd yn yr ACLlau ar draws Cymru a oedd yn astudiaethau achos yn ein gwaith ac yn y ceisiadau sampl a archwiliwyd. Mae'n ymddangos bod y problemau yn y system yn berthnasol i brosiectau tai fforddiadwy a thai y farchnad agored, gyda'r ddau sector yn dioddef oedi wrth gael caniatâd cynllunio.

Mae canfyddiadau'r ymchwil wedi amlygu nifer o 'seibiannau' yn llinell amser cais o un pen i'r llall. Ar sail tystiolaeth yr astudiaethau achos, mae argymhellion wedi'u llunio ar gyfer creu system 'bob yn dipyn'.

Yn gryno, mae'r system argymelledig yn cynnwys tri cham ar wahân, bob un ohonynt â ffi a therfynau amser targed yn gysylltiedig â nhw, ac yn ategu'r rhain y mae asesiad realistig o natur gyflawnadwy cynllun yn y broses o wneud cynllun. Mae pob cam yn strwythur hunangynhwysol lle y byddai ymgeisydd / asiant yn paratoi cyflwyniad i'r ACLl, yn talu ffi ac yn cael gwasanaeth wedi'i reoleiddio gan derfyn amser targed.

Dyma'r prif argymhellion ar gyfer symleiddio'r system ac annog penderfyniadau mwy amserol ar gyfer datblygiadau tai arfaethedig:

Gwneud Cynlluniau a Dyrannu Safleoedd

Nid oes unrhyw gynigion o'r ymchwil hon i newid y broses o wneud cynllun. Fodd bynnag, bydd ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol yn y broses o wneud cynllun (ac ymgysylltiad ganddynt) yn bwysig er mwyn sicrhau bod safleoedd yn gyflawnadwy a bod gofynion seilwaith yn cael eu hamlygu'n glir.

Y Cam Cychwynnol

Sefydli'r cam cychwynnol yn gam ffurfiol sy'n ystyried cynigion cynllunio ac yn gysylltiedig â hyn, codir ffi i ddarparu adroddiad cydgysylltiedig sy'n cyflwyno:

- y wybodaeth / dystiolaeth y mae ei hangen i ategu'r cais;
- a fyddai angen asesiad o'r effaith amgylcheddol;
- unrhyw ofynion A106, gofynion tai fforddiadwy a rhwymedigaethau'r Ardoll Seilwaith Cymunedol;
- darparu cyngor ar unrhyw ymgynghori gofynnol posibl pellach;
- barn gydgysylltiedig pob ymgynghorai statudol; ac
- amlygu materion heb eu datrys a'r broses o gytuno ar y rhain.

Dylai'r cam hwn gynnwys ymgysylltu ag aelodau lleol a'r gymuned, yn gymesur â graddfa'r datblygiad.

Y Cam Penderfynu

Nod y cynigion ar gyfer y cam penderfynu yw annog penderfyniadau amserol ar geisiadau cynllunio. Dyma argymhellion allweddol ar gyfer y cam penderfynu:

- cyflwyno un cynnig datblygu diffiniedig;
- dylid dilysu ceisiadau yn unol â'r gofynion gwybodaeth y cytunwyd arnynt yn ystod y cam cychwynnol;
- dylid cynnal un cylch ymgynghori. Dylai ymatebion i ymgynghoriad fod yn glir a diamwys. Ni ddylai ymatebion i ymgynghoriad amrywio'n sylweddol o'r rhai a ddarperir yn ystod y cam cychwynnol;
- os caiff caniatâd ei wrthod, ni ddylai ymgeiswyr gael hawl i 'gynnig am ddim' oni bai eu bod wedi cymryd rhan yn y cam cychwynnol cyn gwneud cais;
- dylai ACLlau drafod amodau drafft gydag ymgeiswyr. Dylid osgoi nifer fawr o amodau ac ni ddylid defnyddio rhag-amodau oni bai pan fo'r rhain yn angenrheidiol;
- yn achos ceisiadau sydd heb gael penderfyniad cyn pen 26 wythnos o'u dyddiad cofrestru, gallai'r ffi gael ei had-dalu i'r ymgeiswyr;
- gwelliannau i weithrediad pwyllgorau cynllunio yn unol â'r argymhellion yn ymchwil RTPI Cymru;
- dylid darparu Penawdau Telerau ar gyfer cytundebau Adran 106 gyda'r cais ac ni ddylai pwyllgorau wneud penderfyniad oni bai bod Penawdau Telerau clir wedi'u darparu; a
- dylai ymgeiswyr dalu ffi i brosesu cytundeb Adran 106, ac awgrymir amserlen gaeth ar gyfer llofnodi'r cytundeb o fewn 3 mis o dalu ffi, neu unrhyw gyfnod arall y cytunir arno, neu byddai penderfyniad y Pwyllgor yn darfod.

Y Cam ar ôl Gwneud Penderfyniad

Nod y trefniadau arfaethedig ar gyfer y cam ar ôl gwneud penderfyniad yw hwyluso'r broses o gymeradwyo a chyflawni amodau cynllunio yn amserol fel y gall datblygiadau gychwyn. Dyma'r argymhellion allweddol ar gyfer y cam ar ôl gwneud penderfyniad:

- dylid annog ymgysylltiad cadarnhaol ag ACLlau ac ymgynghoreion er mwyn cadarnhau'r wybodaeth sy'n ofynnol i gyflawni amod, cyn cyflwyno cais;
- dylai fod yn ofynnol i ACLlau gofrestru cyflawni amodau fel rhan o gofrestr gynllunio gywir a chyfredol. Dylai amodau sydd wedi'u cyflawni'n llwyddiannus gael eu cofnodi ar y gofrestr hefyd;
- dylai fod yn ofynnol i ymgeiswyr dalu ffi am bob cais i gyflawni amod neu grŵp o amodau;
- dylai fod yn ofynnol i ACLlau benderfynu ar bob cais i gyflawni amodau cyn pen 6 wythnos o gael cais dilys, neu unrhyw gyfnod arall y mae'r ACLI a'r ymgeisydd yn cytuno iddo yn ysgrifenedig;
- dylid rhoi'r pŵer i ACLlau wneud mân newidiadau ansylweddol ar ôl rhoi

caniatâd cynllunio; a

- dylai'r Arolygiaeth Gynllunio hefyd gynnal adolygiad tebyg o amseroldeb penderfyniadau apêl ac amlygu ffyrdd o wneud y system apelio yn fwy effeithlon.