The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Canllaw Gweithdrefnol - Cymru

Mehefin 2017

Mae'r Canllaw hwn yn berthnasol i:

- Apeliadau Cynllunio
- Apeliadau Hysbysiad Gorfodi
- Apeliadau Perchentywr
- Apeliadau Datblygiad Masnachol Bach
- Apeliadau Hysbysebu
- Apeliadau Hysbysiad Dirwyn Hysbysebu i Ben
- Apeliadau Caniatâd Adeilad Rhestredig ac Ardal Gadwraeth
- Apeliadau Hysbysiad Gorfodi Adeilad Rhestredig ac Ardal Gadwraeth
- Apeliadau Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon
- Galw i Mewn
- Galw i Mewn Caniatâd Adeilad Rhestredig neu Ardal Gadwraeth
- Apeliadau Gorchymyn Diogelu Coed
- Apeliadau Amnewid Coed
- Apeliadau Caniatâd Sylweddau Peryglus
- Apeliadau Hysbysiad Tramgwydd Sylweddau Peryglus
- Apeliadau Hysbysiad Cynnal a Chadw Tir

Mae'r Canllaw hwn yn berthnasol i geisiadau a wnaed a hysbysiadau a roddwyd ar 5 Mai 2017 neu ar ôl hynny

Mae fersiwn Saesneg o'r canllaw hwn ar gael ar dudalen apeliadau cynllunio gwefan Llywodraeth Cymru yn http://gov.wales/topics/planning/appeals/?skip=1&lang=cy . Fel arall, gallwch gysylltu â ni ar 0303 444 5940. Cewch hefyd ofyn am gopi o'r canllaw mewn print bras neu Braille.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Cynnwys

Cynnwys	Page
Cefndir	1
Cyfrifoldebau'r apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol / perthnasol a phartïon eraill	1
Pwysigrwydd parhau i drafod Cais	2
Galw cais i mewn	2
Beth yw'r gweithdrefnau?	2
Cyflwyno apêl	2
Beth yw'r terfynau amser ar gyfer cyflwyno apêl?	3
Beth fydd yn digwydd pan fyddwn ni'n derbyn apêl?	3
Beth fydd yn digwydd os byddwn ni'n derbyn dogfennau ar ôl y terfyn amser?	3
Beth fydd yn digwydd os oes deddfwriaeth neu bolisïau newydd neu bolisïau sy'n dod i'r amlwg?	4
Beth fydd yn digwydd os gwneir penderfyniad perthnasol ar achos arall?	4
Beth fydd yn digwydd os oes deddfwriaeth newydd neu bolisi neu ganllawiau cenedlaethol newydd?	4
Beth fydd yr Arolygydd yn ei ystyried?	4
Datganiad Achos Llawn	5
Amodau Cynllunio	5
Pwy fydd yn penderfynu ar y weithdrefn apêl?	5
Beth yw'r broses ar gyfer herio penderfyniad a wnaed wrth i achos gael ei brosesu?	6
Gohirio cyn cychwyn, gohirio ar ôl cychwyn, rhoi achosion ar encil, ac achosion cyswllt	6
Beth yw rôl unigolion â buddiant?	6
Cynrychiolaethau / Tystiolaeth	6
Yr iaith Gymraeg	7
Pwy sy'n penderfynu ar apêl/galwad i mewn?	7
Y Penderfyniad	9
Ar Ôl y Penderfyniad	9
Sut rydym yn defnyddio eich gwybodaeth bersonol	11
Gwybodaeth ychwanegol	11
Cael cymorth	11
Cysylltu â ni	12
Atodlen 01 - Meini prawf ar gyfer penderfynu ar y weithdrefn fwyaf addas ar gyfer Apeliadau cynllunio; apeliadau adeilad rhestredig a Cheisiadau a alwyd i mewn	13
Atodlen 02 – Pwy sy'n penderfynu?	15
Atodiad 01 – Sut i gwblhau a chyflwyno eich apêl	ATO01-1
Atodiad 02 – Gweithdrefnau	ATO02-1
Atodiad 03 – Rhwymedigaethau cynllunio	ATO03-1
Atodiad 04 – Datganiad tir cyffredin	ATO04-1
Atodiad 05 – Tystiolaeth arbenigol	ATO05-1
Atodiad 06 – Dyfarnu costau	ATO06-1

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Atodiad 07 – Apeliadau gan Ddeiliaid Tai, Apeliadau Caniatâd Hysbysebu ac Apeliadau Masnachol Bach Appeals	ATO07-1
Atodiad 08 – Apeliadau Caniatâd Cynllunio, Adeilad Rhestredig ac Ardal Gadwraeth	ATO08-1
Atodiad 09 – Apeliadau Gorfodi, Hysbysiad Gorfodi Adeilad Rhestredig a Thystysgrif Datblygiad Cyfreithlon	ATOO9-1
Atodiad 10 – Apeliadau wedi'u Hadfer	ATO10-1
Atodiad 11 – Apeliadau Caniatâd Hysbysebu	ATO11-1
Atodiad 12 – Apeliadau Hysbysiad Dirwyn Hysbysebu i Ben	ATO12-1
Atodiad 13 – Apeliadau Gorchymyn Diogelu Coed (TPO)	ATO13-1
Atodiad 14 – Apeliadau Hysbysiad Amnewid Coed (TRN)	ATO14-1
Atodiad15 – Apeliadau Hysbysiad Cynnal Tir	ATO15-1
Atodiad 16 – Apeliadau Caniatâd Sylweddau Peryglus	ATO16-1
Atodiad17 – Apêl Hysbysiadau Tramgwydd Sylweddau Peryglus	ATO17-1
Atodiad 18 – Galw i Mewn	ATO18-1
Atodiad 20 - Polisi Cyhoeddi Arolygiaeth Gynllunio Cymru	ATO19-1
Atodiad 20 – Adborth, cŵynion a heriau yng Nghymru	ATO20 -1

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Mae'r canllaw hwn yn berthnasol i geisiadau a wnaed ar 5 Mai 2017 neu ar ôl hynny.

1. Cefndir

1.1. Mae'r cyhoeddiad hwn yn ychwanegu at y wybodaeth a geir yn y Llawlyfr Rheoli Datblygu[1]; ***canllaw yn unig ydyw nad oes ganddo statws statudol***.

1.2 Fodd bynnag, bydd Arolygwyr yn dilyn yr egwyddorion cyffredinol, gan eu haddasu fel y bo'r angen i apêl neu gais unigol a alwyd i mewn gan sicrhau nad yw unrhyw barti dan anfantais. Dylid ei ddarllen ochr yn ochr ag unrhyw gylchlythyr neu gyfarwyddyd perthnasol a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru.

2. Cyfrifoldebau'r apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol / perthnasol a phartïon eraill

2.1 Dylai apêl gael ei chyflwyno fel dewis olaf yn hytrach na thacteg fargeinio. Dylai apelyddion fod yn hyderus ar adeg cyflwyno eu hapêl fod ganddynt achos eglur ac na fydd angen iddynt gomisiynu tystiolaeth ychwanegol.

2.2 Wrth wrthod cais, dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried yn ofalus a oes ganddo achos digon cryf, y gellid ei ddadlau mewn apêl, ar sail y deunydd sydd o'i flaen.

2.3 Er mwyn i Weinidogion Cymru allu gwneud penderfyniadau amserol o ansawdd uchel ar geisiadau a alwyd i mewn ac apeliadau, rhaid i'r holl bartïon ddilyn arfer da ac ymddwyn yn rhesymol. Mae'n rhaid i'r partïon fodloni'r amserlenni statudol er mwyn sicrhau nad yw unrhyw un dan anfantais ac y gellir prosesu'r apêl yn effeithlon. Mae cadw at yr amserlenni yn hollbwysig i wasanaeth apeliadau effeithlon a theg, a disgwyliwn i bawb gydymffurfio â nhw.

2.4 Os na fydd parti'n ymddwyn yn rhesymol, mae'n bosibl y bydd costau'n cael eu dyfarnu yn ei erbyn. Byddai hyn ar y sail fod yr ymddygiad wedi achosi i barti arall fynd i dreuliau na fyddai wedi bod yn angenrheidiol fel arall.

2.5 Gellid dyfarnu costau mewn ymateb i gais am gostau gan un o'r partïon lle mae apêl yn symud ymlaen trwy gyfrwng cynrychiolaethau ysgrifenedig, gwrandawiad, Ymchwiliad, neu weithdrefnau cyfunol. Gweler **Atodiad 06** for am ragor o wybodaeth.

2.6 Dylai'r apelydd ddarllen y wybodaeth am wneud cais am gostau cyn cyflwyno ei apêl. Yn yr un modd, os yw cais wedi cael ei alw i mewn, dylai'r ymgeisydd ddarllen y wybodaeth honno.

3. Pwysigrwydd parhau i drafod Cais

[1] http://gov.wales/topics/planning/policy/development-management-manual/?skip=1&lang=cy

3.1 Dylai'r awdurdod cynllunio lleol / perthnasol gynnal trafodaethau adeiladol â'r ymgeisydd ac, os oes ganddo unrhyw bryderon, roi cyfle i'r ymgeisydd ddiwygio'r cais cyn i benderfyniad gael ei wneud arno. Dylai hyn helpu i osgoi'r angen i apelio, yn enwedig apeliadau lle mae'r awdurdod cynllunio lleol / perthnasol wedi methu â gwneud penderfyniad.

3.2 Dylai'r rhesymau dros wrthod fod yn eglur a chynhwysfawr, ac os yw penderfyniad yr aelodau etholedig yn wahanol i hwnnw a argymhellwyd gan y swyddogion cynllunio, er enghraifft, mae'n hanfodol bod eu rhesymau dros y penderfyniad hwnnw'n eglur a chynhwysfawr hefyd. Bydd rhesymau eglur dros wrthod yn fuddiol i drafodaethau parhaus ac, o bosibl, yn golygu y gellir dod i gytundeb. Mae'n bosibl mai cais newydd fydd y ffordd orau o symud ymlaen yn aml.

4. Galw cais i mewn

4.1 Bydd Gweinidogion Cymru yn "galw cais i mewn" mewn amgylchiadau penodol yn unig. Gweler **Atodiad 18** am ragor o wybodaeth.

5. Beth yw'r gweithdrefnau?

5.1 Mae'r canllaw hwn yn esbonio'r gweithdrefnau ar gyfer apeliadau ac ar gyfer ceisiadau sy'n cael eu galw i mewn er mwyn i Weinidogion Cymru benderfynu arnynt[2].

5.2 Gellir cynnal apêl/cais trwy gyfrwng cynrychiolaethau ysgrifenedig, gwrandawiad, ymchwiliad lleol neu gyfuniad o'r gweithdrefnau hyn. Bydd Arolygydd yn ymweld â safle'r apêl yn rhan o bob un o'r gweithdrefnau.

5.3 Mae apeliadau mewn cysylltiad â cheisiadau caniatâd perchentywr, datblygiad masnachol bach a hysbysebu yn symud ymlaen trwy weithdrefnau cynrychiolaethau ysgrifenedig sydd ag amserlen fyrrach nag apeliadau eraill sy'n symud ymlaen trwy gynrychiolaethau ysgrifenedig. Gweler **Atodiad 02** for further information.

6. Cyflwyno apêl

6.1 Dim ond y sawl a wnaeth y cais neu y rhoddwyd yr hysbysiad iddo sy'n gallu cyflwyno apêl.

6.2 Mae'r canllaw "Cyflwyno eich apêl: Sut i lenwi eich ffurflen apêl" ar gael yn **Atodiad 01**.

---

[2] Apeliadau Cynllunio; Apeliadau Hysbysiad Gorfodi; Apeliadau Perchentywr; Apeliadau Datblygiad Masnachol Bach; Apeliadau Hysbysebu; Apeliadau Hysbysiad Dirwyn Hysbysebu i Ben; Apeliadau Caniatâd Adeilad Rhestredig ac Ardal Gadwraeth; Apeliadau Hysbysiad Gorfodi Adeilad Rhestredig ac Ardal Gadwraeth; Apeliadau Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon; Galw i Mewn; Galw i Mewn Caniatâd Adeilad Rhestredig neu Ardal Gadwraeth; Apeliadau Gorchymyn Diogelu Coed; Apeliadau Amnewid Coed; Ceisiadau Caniatâd Sylweddau Peryglus; Apeliadau Hysbysiad Tramgwydd Sylweddau Peryglus; Apeliadau Hysbysiad Cynnal a Chadw Tir

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

6.3 Dylai darpar apelyddion ddarllen y canllaw cyn cyflwyno eu hapêl oherwydd ei fod yn cynnwys gwybodaeth bwysig am y ffurflen apêl, gan gynnwys sut i gyflwyno dogfennau.

6.4 Lle bynnag y bo'n bosibl, dylai'r apelydd gyflwyno ei apêl ar-lein trwy'r Porth Gwaith Achos Apeliadau - https://acp.planninginspectorate.gov.uk/CaseSearch.aspx

6.5 Rydym ni'n annog a chynorthwyo apelyddion, awdurdodau cynllunio lleol / perthnasol a phobl â buddiant i weithio gyda ni'n electronig trwy'r Porth Gwaith Achos Apeliadau a thrwy e-bost. I gael rhagor o wybodaeth am sut i anfon dogfennau atom yn electronig, gweler y **Atodiad 01**.

6.6 O ran darpar apelyddion nad oes ganddynt fynediad i'r rhyngrwyd neu'r rhai hynny sy'n dymuno *apelio yn erbyn Gorchmynion Diogelu Coed; Hysbysiadau Amnewid Coed; Apeliadau Caniatâd Sylweddau Peryglus; Hysbysiadau Tramgwydd Sylweddau Peryglus a Hysbysiadau Cynnal a Chadw Tir*, dylent gysylltu â ni a gallwn naill ai anfon ffurflen apêl bapur a'r canllaw "Sut i ……" atynt drwy'r post, neu gallwn e-bostio fersiwn pdf o'r ffurflen atynt y gellir ei llenwi'n electronig a'i chyflwyno trwy e-bost.

6.7 Mae'n rhaid i apelyddion anfon apeliadau cyflawn a dogfennau ategol atom fel ein bod ni'n eu derbyn o fewn y terfyn amser. Mae'n rhaid iddynt anfon copi i'r awdurdod cynllunio lleol neu berthnasol ar yr un pryd.

7. Beth yw'r terfynau amser ar gyfer cyflwyno apêl?

7.1 Mae gwahanol derfynau amser yn berthnasol i gyflwyno apêl yn dibynnu ar y math o apêl a'r amgylchiadau. Gweler **Atodiad 01** am ragor o wybodaeth.

8. Beth fydd yn digwydd pan fyddwn ni'n derbyn apêl?

8.1 Pan fyddwn wedi derbyn apêl ddilys, byddwn yn rhoi gwybod i'r apelydd a'r awdurdod cynllunio lleol am ddyddiad dechrau'r apêl, ei chyfeirnod, a'r amserlen ar gyfer cyflwyno tystiolaeth.

9. Beth fydd yn digwydd os byddwn ni'n derbyn dogfennau ar ôl y terfyn amser?

9.1 Os byddwn ni'n derbyn dogfennau ar ôl y terfyn amser, ni fyddant yn cael eu gweld gan yr Arolygydd. Mewn amgylchiadau eithriadol, byddwn ni, neu'r Arolygydd mewn gwrandawiad neu ymchwiliad, yn derbyn cynrychiolaeth / dogfen / tystiolaeth ar ôl y terfyn amser, er enghraifft pe byddai hynny er mwyn cyfiawnder naturiol ac yn berthnasol i'r pwnc sy'n cael ei drafod.

9.2 Os yw'r newid mewn amgylchiadau'n debygol o effeithio ar ganlyniad yr apêl, byddwn yn sicrhau bod yr holl bartïon yn cael cyfle priodol i wneud sylwadau ar y deunydd newydd.

10. **Beth fydd yn digwydd os oes deddfwriaeth neu bolisïau newydd neu bolisïau sy'n dod i'r amlwg?**

10.1 Dylai'r awdurdod cynllunio lleol roi gwybod i ni os bydd, ar unrhyw adeg cyn i benderfyniad yr apêl/Gweinidogion Cymru gael ei gyhoeddi, yn dod yn ymwybodol o unrhyw newid perthnasol mewn amgylchiadau sydd wedi digwydd ers iddo benderfynu ar y cais (e.e. polisi newydd ei fabwysiadu neu bolisi sy'n dod i'r amlwg) sy'n uniongyrchol berthnasol i'r apêl.

10.2 Dylai nodi'r dyddiad y disgwylir i unrhyw bolisi sy'n dod i'r amlwg gael ei fabwysiadu.

11. **Beth fydd yn digwydd os gwneir penderfyniad perthnasol ar achos arall?**

11.1 Mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol roi gwybod i ni yn ysgrifenedig, cyn gynted â phosibl, os bydd yn gwneud penderfyniad (naill ai rhoi neu wrthod caniatâd cynllunio neu gyhoeddi hysbysiad gorfodi) ar ddatblygiad tebyg. Dylai hefyd roi gwybod i ni os yw'n ymwybodol o benderfyniad ar apêl sy'n berthnasol. Caiff yr apelydd wneud hyn hefyd yn ysgrifenedig, cyn gynted â phosibl, a gofyn i ni gytuno iddo anfon cynrychiolaethau ychwanegol, sy'n angenrheidiol o ganlyniad i'r newid(iadau), a chytuno ar ddyddiad ar gyfer derbyn cynrychiolaethau. Mae rhagor o wybodaeth ar gael yn **Atodiad 01** (A ellir cyflwyno gwybodaeth newydd yn ystod apêl?).

12. **Beth fydd yn digwydd os oes deddfwriaeth newydd neu bolisi neu ganllawiau cenedlaethol newydd?**

12.1 Os yw parti sy'n rhan o apêl o'r farn bod newidiadau i ddeddfwriaeth neu bolisi neu ganllawiau'r Llywodraeth yn ystyriaeth berthnasol, dylai roi gwybod i ni, yn ysgrifenedig, cyn gynted â phosibl a gofyn i ni gytuno iddo anfon cynrychiolaethau ychwanegol, sy'n angenrheidiol o ganlyniad i'r newid(iadau), a chytuno ar ddyddiad ar gyfer derbyn cynrychiolaethau.

13. **Beth fydd yr Arolygydd yn ei ystyried?**

13.1 Mae'n rhaid i'r Arolygydd wneud y penderfyniad (neu'r adroddiad a'r argymhelliad i Weinidogion Cymru yn achos cais a alwyd i mewn neu apêl a adferwyd) o dan yr amgylchiadau sy'n bodoli ar yr adeg honno. Felly, bydd yr Arolygydd yn ystyried:

- y deunydd a gyflwynwyd i'r awdurdod cynllunio lleol;
- holl ddogfennau'r apêl;
- unrhyw ddeddfwriaeth a pholisïau perthnasol, gan gynnwys newidiadau i ddeddfwriaeth, unrhyw bolisi newydd gan y Llywodraeth ac unrhyw bolisïau cynllun datblygu newydd neu rai sy'n dod i'r amlwg ers i benderfyniad yr awdurdod cynllunio lleol gael ei gyhoeddi;
- unrhyw faterion eraill sy'n berthnasol i'r apêl.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

13.2 Os ydych chi eisiau i Arolygydd ystyried dogfen benodol (e.e. penderfyniad/cais blaenorol), chi sy'n gyfrifol am ddarparu copi ohoni.

14. **Datganiad Achos Llawn**

14.1. Mae'n rhaid i apelyddion amlinellu eu datganiad achos llawn wrth gyflwyno'r apêl. Mae rhagor o wybodaeth am y datganiad achos llawn ar gael yn **Atodiad 01**.

15. **Amodau Cynllunio**

15.1 Pan fydd yr apelydd yn cyflwyno ei apêl a phan fydd yr awdurdod cynllunio lleol yn anfon ei gopi o'n holiadur wedi'i gwblhau atom, neu fel dogfen ar wahân wrth anfon ei gynrychiolaethau/datganiad gwrandawiad/datganiad achos, dylai nodi a yw'n dymuno derbyn neu'n gallu awgrymu amod(au) cynllunio a allai liniaru effaith y cynnig. Mae rhestr o amodau enghreifftiol ar gael yn: http://gov.wales/topics/planning/appeals/model-conditions/?skip=1&lang=cy

15.2 Gallai'r apelydd a'r awdurdod cynllunio lleol hefyd ddymuno edrych ar Gylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu.

15.3 Bydd gwrandawiad neu ymchwiliad fel arfer yn cynnwys trafodaeth ynglŷn â'r amodau y gellid eu gosod os rhoddir caniatâd cynllunio i'r cynnig. Nid yw'r ffaith bod amodau'n cael eu hawgrymu yn golygu y bydd yr apêl yn cael ei chaniatáu a chaniatâd cynllunio'n cael ei roi, nac y bydd amodau'n cael eu gosod, pe byddent yn cael eu caniatáu.

16. **Pwy fydd yn penderfynu ar y weithdrefn apêl?**

16.1 Mae adran 319B neu adran 217 (7) (c) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, adran 88 E y Ddeddf Adeiladau Rhestredig ac adran 21 b y Ddeddf Sylweddau Peryglus yn rhoi'r grym i Weinidogion Cymru benderfynu ar y weithdrefn ar gyfer ymdrin ag apeliadau amrywiol. Bydd y grym hwn yn cael ei arfer gennym ni, gan ystyried y meini prawf ar gyfer penderfynu ar y weithdrefn apêl (gweler **Atodiad 01**).

16.2 Wrth gyflwyno ei apêl, gall yr apelydd ddatgan pa weithdrefn sy'n fwyaf priodol yn ei farn ef a rhoi rhesymau i ategu hyn.

16.3 Byddwn yn sicrhau bod y weithdrefn apêl fwyaf priodol yn cael ei dewis, gan ystyried y meini prawf a safbwyntiau'r apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol ac unrhyw arbenigwr priodol sy'n cymryd rhan. Byddwn yn rhoi gwybod i'r apelydd a'r awdurdod cynllunio lleol ba weithdrefn neu gyfuniad o weithdrefnau a ddilynir o fewn 6 wythnos o'r dyddiad dechrau.

16.4 Byddwn yn rhoi rhesymau dros y penderfyniad os yw'n wahanol i'r weithdrefn a ddewiswyd gan yr apelydd neu'r awdurdod cynllunio lleol. Os bydd yr amgylchiadau'n newid, byddwn yn adolygu'r weithdrefn a byddwn yn ei newid, os bydd angen, ar unrhyw adeg cyn i benderfyniad ar yr apêl gael ei wneud. Gallai'r Arolygydd benderfynu bod angen newid y weithdrefn hefyd.

16.5 Caiff yr apelydd neu'r awdurdod cynllunio lleol ofyn i'r penderfyniad gael ei adolygu gan uwch swyddog.

17. Beth yw'r broses ar gyfer herio penderfyniad a wnaed wrth i achos gael ei brosesu?

17.1 Os yw'r apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol neu unigolyn â buddiant o'r farn ein bod ni wedi gwneud penderfyniad gweinyddol anghywir wrth brosesu apêl, dylai ysgrifennu at ein Swyddog Achos gan esbonio'n eglur pam y mae'n credu y dylem adolygu ein penderfyniad.

17.2 O ran penderfyniadau a wnaed gan staff gweinyddol wrth brosesu apêl, nid oes hawl statudol i herio'r penderfyniad hwnnw yn yr Uchel Lys. Fodd bynnag, mae'n bosibl gwneud cais am adolygiad barnwrol o benderfyniad o'r fath. Mae rhagor o wybodaeth ar gael yn **Atodiad 20**.

18. Gohirio cyn cychwyn, gohirio ar ôl cychwyn, rhoi achosion ar encil, ac achosion cyswllt

18.1 Fel arfer, byddwn yn ceisio osgoi gohirio cyn cychwyn a gohirio ar ôl cychwyn o ganlyniad i'r oedi a'r aflonyddwch a achosir. Byddwn yn ystyried gohirio cyn cychwyn neu roi achosion ar encil os oes rhesymau eithriadol yn unig. Byddwn hefyd yn cysylltu apeliadau os cawsant eu gwneud ar adegau ar wahân, ond mae hyn yn dibynnu ar ba gam yn y broses y mae'r apêl gyntaf; fodd bynnag, os cânt eu cyflwyno ar yr un pryd, byddant yn cael eu cysylltu oni bai y gofynnir i ni beidio â gwneud hynny. Felly, dylai apelyddion geisio peidio â chyflwyno eu hapêl hyd nes y byddant yn barod i symud ymlaen i'r penderfyniad.

19. Beth yw rôl unigolion â buddiant?

19.1 Mae gan bobl sydd â buddiant yng nghanlyniad apêl, sef "unigolion â buddiant" (a elwir hefyd yn "drydydd partïon", "partïon â buddiant" neu "bobl â buddiant"), rôl bwysig i'w chwarae yn y broses gynllunio. Mae eu cynrychiolaethau sy'n mynegi cefnogaeth neu wrthwynebiad i gynllun arfaethedig yn cael eu hystyried ynghyd ag ystyriaethau eraill perthnasol.

20. Cynrychiolaethau / Tystiolaeth

20.1 Byddwn yn dychwelyd unrhyw dystiolaeth glywedol/fideo a anfonir atom. Ni allwn dderbyn tystiolaeth glywedol neu fideo, gan na allwn fod yn sicr bod gan bawb sy'n gysylltiedig yr un fersiwn yn union neu fod ganddynt yr offer sy'n angenrheidiol i gyrchu'r dystiolaeth.

20.2 Fodd bynnag, cewch anfon crynodeb ysgrifenedig a fydd yn cael ei weld gan yr Arolygydd, yr apelydd a'r ACLl. Dylech ei anfon o fewn y terfyn amser 4 wythnos ar gyfer cynrychiolaethau.
20.3 Fodd bynnag, os ystyriwn fod eich cynrychiolaethau'n cynnwys sylwadau enllibus, hiliol neu sarhaus, byddwn yn eu dychwelyd atoch cyn i'r Arolygydd neu unrhyw un arall eu gweld. Os byddwch yn dileu'r sylwadau enllibus, hiliol neu

sarhaus, gallwch anfon eich cynrychiolaethau yn ôl atom; **ond** mae'n rhaid i chi eu hanfon yn ôl cyn i'r terfyn amser ddod i ben.

20.4 Nid ydym yn derbyn cynrychiolaethau dienw, ond cewch ofyn i ni beidio â datgelu eich enw a'ch cyfeiriad. Os gofynnwch i ni wneud hyn, dylech sicrhau nad yw'ch cynrychiolaethau'n cynnwys unrhyw wybodaeth arall a allai eich adnabod. Byddwn yn rhoi copi o'ch cynrychiolaethau, heb gynnwys eich enw a'ch cyfeiriad, i'r prif bartïon, a byddant yn cael eu gweld gan yr Arolygydd a allai roi llai o bwys iddynt o ganlyniad.

20.5 Os byddwch yn datgan nad ydych eisiau i ni roi copi o'ch cynrychiolaethau i'r prif bartïon, ni fyddant yn cael eu gweld gan yr Arolygydd ychwaith ac, felly, ni fyddant yn cael eu hystyried. Y rheswm am hyn yw oherwydd bod yr Arolygydd yn gallu ystyried cynrychiolaethau a gopïwyd i'r prif bartïon ac sydd ar gael i'w gweld yn unig.

20.6 Os byddwch eisiau i ddogfen gael ei hystyried pan fydd yr Arolygydd yn gwneud ei benderfyniad, neu os byddwch yn cyfeirio at ddogfen benodol, mae'n rhaid i chi sicrhau eich bod yn darparu copi ohoni neu'r darn priodol.

21. **Yr iaith Gymraeg**

21.1 Mae'r Arolygiaeth Gynllunio yn ceisio darparu gwasanaeth o'r un safon uchel i'w chwsmeriaid yn Gymraeg ac yn Saesneg.

21.2 Rydym ni'n cydnabod y gallai ein cwsmeriaid fynegi eu safbwyntiau'n well yn yr iaith gyfathrebu o'u dewis. Yn unol â hynny, rydym ni'n croesawu unrhyw ohebiaeth atom yn Gymraeg neu yn Saesneg.

21.3 Mae croeso i'r cyhoedd siarad Cymraeg yn ystod ymweliadau safle a drefnir ar ran yr Arolygiaeth Gynllunio. Byddai'n ddefnyddiol pe gallech roi gwybod i ni o flaen llawn fel y gellir darparu cyfleusterau cyfieithu priodol.

22. **Pwy sy'n penderfynu ar apêl/galwad i mewn?**

22.1. **Deddfwriaeth**

- Trwy ddeddfwriaeth, ac yn achos mwyafrif yr apeliadau, mae'r awdurdod – "yr awdurdodaeth" – i benderfynu ar apêl wedi cael ei throsglwyddo i Arolygydd.

- Fodd bynnag, gallai awdurdodaeth gael ei hadfer er mwyn i Weinidogion Cymru wneud y penderfyniad. Cyfeirir at y rhain fel "apeliadau a adferwyd". Gweler **Atodiad 18** am ragor o wybodaeth.

- Gall awdurdodaeth gael ei hadfer ar unrhyw adeg cyn i'r penderfyniad gael ei gyhoeddi, hyd yn oed ar ôl i ymweliad safle, gwrandawiad neu ymchwiliad gael ei gynnal.

- O dan adran 77 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, mae gan Weinidogion Cymru rymoedd i orchymyn i'r awdurdod cynllunio lleol gyfeirio cais atynt i benderfynu arno. Dyna'r hyn a olygir wrth gais 'a alwyd i mewn'.

- Yn gyffredinol, bydd Gweinidogion Cymru'n ystyried defnyddio eu grymoedd galw i mewn dim ond os oes materion cynllunio sy'n ymwneud â mwy na'r ardal leol. Mae'r meini prawf i'w defnyddio er mwyn penderfynu a ddylai cais gael ei alw i mewn ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru - http://wales.gov.uk/topics/planning/faqs/ministerialintervention/?lang=en

22.2. **Beth fydd yn digwydd os bydd apêl yn cael ei hadfer neu ei galw i mewn?**

- Os bydd apêl yn cael ei hadfer, byddwn yn ysgrifennu at yr apelydd a'r awdurdod cynllunio lleol i roi gwybod iddynt, gan amlinellu'r rhesymau.

- Gall apêl a adferwyd symud ymlaen trwy gynrychiolaethau ysgrifenedig, gwrandawiad neu ymchwiliad, neu gyfuniad o'r tri.

- Os bydd cais yn cael ei alw i mewn, mae'n bosibl y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cefnogi'r cais (ac wedi rhoi caniatâd pe na byddai wedi cael ei alw i mewn). Yn yr achosion hyn, mae'n bosibl mai'r unig wrthwynebwyr i'r datblygiad arfaethedig yw preswylwyr lleol neu grwpiau buddiant arbennig, ymgyngoreion statudol neu Adrannau eraill y Llywodraeth.

- Gweler **Atodiad 10** **a** **Atodiad 18** am ragor o wybodaeth

22.3. **Adroddiad i Weinidogion Cymru a'r penderfyniad**

- *Bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn anfon penderfyniadau a wnaed gan Arolygydd at y prif bartïon ac unrhyw un sydd wedi cymryd rhan mewn digwyddiad neu ofyn am gopi. Yn y rhan fwyaf o achosion, byddant hefyd ar gael i'w gweld ar gyfleuster chwilio ar-lein y Porth Gwaith Achos Apeliadau - https://acp.planninginspectorate.gov.uk/CaseSearch.aspx. Nid yw'r cyfleuster hwn ar gael ar hyn o bryd ar gyfer apeliadau yn erbyn Gorchmynion Diogelu Coed; Hysbysiadau Amnewid Coed; Apeliadau Caniatâd Sylweddau Peryglus; Hysbysiadau Tramgwydd Sylweddau Peryglus a Hysbysiadau Cynnal a Chadw Tir.*

- Os yw apêl wedi cael ei hadfer neu ei galw i mewn, bydd yr Arolygydd yn ysgrifennu adroddiad a fydd yn cynnwys ei gasgliadau ac yn gwneud argymhelliad ar b'un a ddylai'r apêl gael ei chaniatáu (gydag amodau neu hebddynt) neu ei gwrthod. Bydd yr adroddiad yn cael ei anfon at Weinidogion Cymru i wneud y penderfyniad, gan ystyried argymhelliad yr Arolygydd. Pan fydd Gweinidogion Cymru wedi dod i

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

benderfyniad, caiff ei esbonio yn y llythyr penderfyniad. Bydd y llythyr hwn yn cael ei anfon gan Gyfarwyddiaeth Gynllunio Llywodraeth Cymru.

- Mae'r rhan fwyaf o lythyrau penderfyniad apêl a adferwyd a cheisiadau a alwyd i mewn ar gael ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau gan ddefnyddio'r cyfleuster chwilio ar-lein, neu ar wefan Llywodraeth Cymru yn http://gov.wales/topics/planning/developcontrol/decisions-made-by-the-minister/?skip=1&lang=cy.

- Gallwch gael y wybodaeth ddiweddaraf am statws yr achos ar wefan Llywodraeth Cymru hefyd: http://gov.wales/topics/planning/developcontrol/status-of-planning-decisions/?skip=1&lang=cy

- Cyfeiriad defnyddiol:

Y Gyfarwyddiaeth Gynllunio,
Llywodraeth Cymru,
Adeiladau'r Goron,
Parc Cathays
Caerdydd,
CF10 3NQ

E-bost planning.division@wales.gsi.gov.uk
Rhif ffôn: 0300 0603300 neu 0845 010 3300
Gwefan: www.wales.gov.uk/planning

23. Y Penderfyniad

23.1. Ble bydd y penderfyniad yn cael ei gyhoeddi?

- *Pan fydd y penderfyniad wedi'i wneud, fe'i cyhoeddir ar-lein a gellir ei weld gan ddefnyddio cyfleuster chwilio ar-lein y Porth Gwaith Achos Apeliadau - https://acp.planninginspectorate.gov.uk/CaseSearch.aspx. Nid yw'r cyfleuster hwn ar gael ar hyn o bryd ar gyfer apeliadau yn erbyn Gorchmynion Diogelu Coed; Hysbysiadau Amnewid Coed; Apeliadau Caniatâd Sylweddau Peryglus; Hysbysiadau Tramgwydd Sylweddau Peryglus a Hysbysiadau Cynnal a Chadw Tir.*

- Bydd y penderfyniad hefyd yn cael ei anfon drwy'r e-bost neu'r post at yr apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol / perthnasol, a'r holl bartïon eraill a ofynnodd am gopi ohono.

24. Ar Ôl y Penderfyniad

24.1. Beth fydd yn digwydd os gwnaed camgymeriad?

- Ni allwn newid y penderfyniad, ond mae gennym ni'r grym i gywiro rhai mathau o gamgymeriadau mewn penderfyniadau. I gael rhagor o wybodaeth gweler **Atodiad 20**.

24.2. **Adborth a chwynion**

- Rydym ni'n croesawu adborth cadarnhaol a negyddol ynglŷn â phrofiad pobl o ymdrin â ni. Mae rhagor o wybodaeth ar gael yn **Atodiad 20**.

- Mae cwynion yn erbyn penderfyniad Arolygydd neu'r Arolygydd neu'r ffordd y gweinyddwyd achos gennym yn cael eu trin gan ein tîm Ansawdd. Rydym ni'n gweithredu yn unol â tharged o sicrhau bod 99% o benderfyniadau yn rhydd rhag cwyn a gyfiawnheir neu her gyfreithiol lwyddiannus. Ymchwilir i bob cwyn yn drylwyr ac yn ddiduedd. Mae rhagor o wybodaeth ar gael yn **Atodiad 20**.

24.3. **Sut gellir herio penderfyniad?**

- Yr Uchel Lys yw'r unig awdurdod sy'n gallu amlygu camgymeriad cyfreithiol mewn penderfyniad gan Arolygydd neu Weinidogion Cymru yn ffurfiol a mynnu bod y penderfyniad hwnnw'n cael ei ailbenderfynu. Mae'n rhaid i'r Llys Gweinyddol dderbyn ceisiadau i herio penderfyniadau apêl gynllunio a phenderfyniadau ar gais a alwyd i mewn o fewn 42 diwrnod (6 wythnos) o ddyddiad y penderfyniad. Mae rhagor o wybodaeth ar gael yn **Atodiad 20**.

24.4. **Pwy sy'n sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â chaniatâd cynllunio?**

- Os rhoddir caniatâd, gan yr awdurdod cynllunio lleol / perthnasol ar y cam ymgeisio, gan yr Arolygydd ar apêl neu gan Weinidogion Cymru ar apêl neu ar gais a alwyd i mewn, yr awdurdod cynllunio lleol / perthnasol yn unig sy'n gyfrifol am fonitro bod y caniatâd yn cael ei weithredu a'i fod yn cydymffurfio â'r cynlluniau ac unrhyw amodau.

- Os yw'r awdurdod cynllunio lleol / perthnasol o'r farn nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r caniatâd, mae ganddo'r grym i gymryd camau gorfodi mewn rhai amgylchiadau.

24.5. **A ddylwn i aros hyd nes bod y terfyn amser ar gyfer herio yn yr Uchel Lys wedi mynd heibio, cyn gweithredu'r caniatâd cynllunio?**

- Dylech fod yn ymwybodol bod risg yn gysylltiedig â gweithredu caniatâd / dechrau datblygu cyn i'r terfyn amser ar gyfer herio yn yr Uchel Lys ddod i ben. Y rheswm am hyn yw, os bydd y caniatâd cynllunio'n cael ei ddiddymu gan y Llys, bydd y datblygiad yn anghyfreithlon. Mewn rhai amgylchiadau, gallai'r awdurdod cynllunio

lleol / perthnasol ystyried cymryd camau gorfodi yn erbyn datblygiad sy'n bodoli heb ganiatâd dilys.

- Os yw'r terfyn amser ar gyfer herio yn yr Uchel Lys wedi mynd heibio heb i her gael ei chyflwyno, cewch weithredu caniatâd/dechrau datblygu heb berygl y gallai'r caniatâd gael ei ddiddymu gan Lys.

25. **Sut rydym yn defnyddio eich gwybodaeth bersonol**

25.1 Mae'r Arolygiaeth yn derbyn data personol gan yr apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol / perthnasol ac unigolion eraill â buddiant sy'n darparu cynrychiolaethau. Mae'r data personol hwn fel arfer yn cynnwys enw a manylion cyswllt ac unrhyw ddata personol arall sydd wedi'i gynnwys yn eu cynrychiolaethau.

25.2 Byddwn yn anfon copi o'r cynrychiolaethau a dderbyniwn at yr apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol / perthnasol ac unrhyw bartïon statudol eraill i'r apêl. Bydd cynrychiolaethau ar gael i'w harchwilio yn yr awdurdod cynllunio lleol / perthnasol, lle y gall unrhyw un ofyn am gael eu gweld.

25.3 Byddwn yn cyhoeddi'r holl ddogfennau a chynrychiolaethau yn ymwneud â'r apêl, gan gynnwys enwau a chyfeiriadau, ar y Porth Gwaith Achos apeliadau pan fydd y cyfleuster hwnnw ar gael. Byddwn yn cyhoeddi penderfyniad yr Arolygydd hefyd.

26. **Gwybodaeth ychwanegol**

26.1. Mae rhagor o wybodaeth am ein polisi preifatrwydd ar gael yn http://planninginspectorate.gov.wales/?lang=en neu ar gais. Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynglŷn â'n polisi, neu os ydych eisiau gofyn am eich data personol, cysylltwch â ni yn y cyfeiriad isod.

27. **Cael cymorth**

27.1 Os hoffech gael cymorth i gymryd rhan mewn apêl gynllunio, gallwch gysylltu â Chymorth Cynllunio Cymru, sef sefydliad elusennol annibynnol sy'n darparu gwasanaeth cyngor rhad ac am ddim ac annibynnol ar faterion cynllunio Gwlad a Thref i bobl a grwpiau nad ydynt yn gallu fforddio ffïoedd ymgynghoriaeth. **Mae Cymorth Cynllunio Cymru yn defnyddio meini prawf cymhwysedd i sicrhau bod ei wasanaethau'n cael eu darparu i'r rhai sydd â'r angen mwyaf.**

Gallwch gysylltu â Chymorth Cynllunio Cymru trwy'r canlynol:

Rhif ffôn Cymorth Cynllunio Cymru: 02920 625000

Llawr Cyntaf
174 Heol yr Eglwys Newydd
Y Mynydd Bychan
Caerdydd
CF14 3NB

Gwefan: www.planningaidwales.org.uk

28.**Cysylltu â ni**

28.1. I drafod apêl benodol neu gais penodol a alwyd i mewn, cysylltwch â'r Swyddog Achos – gall yr awdurdod cynllunio lleol / perthnasol ddarparu ei fanylion, neu ffoniwch y llinell ymholiadau cyffredinol.

28.2. Ar gyfer ymholiadau cyffredinol:

Yr Arolygiaeth Gynllunio
Adeiladau'r Goron
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Llinell Ymholiadau Cyffredinol: 0303 444 5940
E-bost: wales@pins.gsi.gov.uk ; Cymru@pins.gsi.gov.uk

28.3. Mae rhagor o wybodaeth am yr Arolygiaeth Gynllunio ar gael yn: http://planninginspectorate.gov.wales/?skip=1&lang=cy ; http://gov.wales/topics/planning/appeals/?skip=1&lang=cy

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Atodlen 01

<u>Meini prawf ar gyfer penderfynu ar y weithdrefn fwyaf addas ar gyfer Apeliadau cynllunio; apeliadau adeilad rhestredig a Cheisiadau a alwyd i mewn (Meini Prawf Dangosol)</u>

Ni all y meini prawf ar gyfer pob gweithdrefn fod yn gwbl ragnodol neu benodol; mae angen arfer barn gan ddefnyddio synnwyr cyffredin. Gallai mwy nag un maen prawf fod yn berthnasol.

<u>Sylwadau ysgrifenedig</u> – byddai sylwadau8 ysgrifenedig yn briodol:

- os gellir deall y materion cynllunio a godwyd neu, mewn apêl orfodi, seiliau'r apêl, yn eglur o ddogfennau'r apêl ac archwiliad safle (os oes angen[1]); neu
- os nad yw'r materion yn gymhleth ac nid yw'n debygol y bydd angen i'r Arolygydd brofi'r dystiolaeth drwy holi neu gael eglurhad o unrhyw faterion eraill [2]; neu
- mewn apêl orfodi, os yw'r toriad honedig, a gofynion yr hysbysiad, yn eglur;

1 Mae nifer fach o apeliadau nad oes angen cynnal ymweliad safle ar eu cyfer a gellir ymdrin â nhw ar sail dogfennau'r apêl.

2 Ni fydd apeliadau sy'n ymwneud â safleoedd Sipsiwn a Theithwyr, neu anheddau gweithwyr amaethyddol/menter wledig yn dod o fewn y maen prawf hwn.

<u>Gwrandawiad</u> – byddai gwrandawiad yn briodol:

- os yw'n debygol y bydd angen i'r Arolygydd brofi'r dystiolaeth drwy holi neu gael eglurhad o'r materion, ond nid oes angen i'r dystiolaeth gael ei phrofi trwy holi ffurfiol gan adfocad neu dyngu llw [4]; neu
- os yw statws neu amgylchiadau personol yr apelydd dan sylw [5]; neu
- os yw'r achos wedi creu diddordeb lleol i'r fath raddau sy'n cyfiawnhau gwrandawiad [6]; neu
- os gellir disgwyl yn rhesymol i'r partïon allu cyflwyno eu hachosion eu hunain (gyda chymorth tystion proffesiynol os bydd angen) heb fod angen i adfocad eu cynrychioli; neu
- mewn apêl orfodi, os yw seiliau'r apêl, y toriad honedig, a gofynion yr hysbysiad yn gymharol syml.

4 Er enghraifft, pan fydd angen profi tystiolaeth fanwl ynglŷn â'r cyflenwad tir ar gyfer tai trwy holi.

5 Er enghraifft, mewn apêl/apeliadau Sipsiwn a Theithwyr, p'un a fodlonir y diffiniad yn nogfen Llywodraeth Cymru 'Teithio at Ddyfodol Gwell' a'r Fframwaith Gweithredu a'r Cynllun Cyflenwi ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, *neu mewn apeliadau anheddau amaethyddol / menter wledig, p'un a fodlonir y profion a amlinellir yn TAN6.*

6 Os yw'r cynnig wedi creu cryn dipyn o ddiddordeb lleol, mae'n bosibl y bydd angen ystyried gwrandawiad neu ymchwiliad. Mewn amgylchiadau o'r fath, dylai'r awdurdod cynllunio lleol ddatgan pa weithdrefn y mae'n credu y byddai'n fwyaf priodol, gan ystyried nifer y bobl sy'n debygol o fynychu'r digwyddiad a chymryd rhan ynddo. Byddwn yn ystyried y cyngor hwnnw wrth benderfynu ar y weithdrefn briodol.

Sylwer – Er y gall apelyddion gael eu cynrychioli gan adfocad mewn gwrandawiad, a phrofi'r dystiolaeth drwy holi, ni fydd yr Arolygydd yn caniatáu croesholi.

Ymchwiliad – byddai ymchwiliad yn briodol:

- os oes angen a esboniwyd yn eglur i'r dystiolaeth gael ei phrofi trwy holi ffurfiol gan adfocad 7; neu
- os yw'r materion yn gymhleth 8; neu
- os yw'r apêl wedi creu diddordeb lleol i'r fath raddau sy'n cyfiawnhau ymchwiliad yn hytrach nag ymdrin â'r achos trwy wrandawiad 9; neu
- mewn apêl orfodi, os oes angen i'r dystiolaeth gael ei rhoi ar lw 10; neu
- mewn apêl orfodi, os yw'r toriad honedig, neu ofynion yr hysbysiad, yn anarferol ac yn arbennig o ddadleuol.

7 Nid yw hyn yn atal apelydd rhag ei gynrychioli ei hun fel adfocad.

8 Er enghraifft, os yw llawer iawn o ddata tra thechnegol yn debygol o gael ei ddarparu fel tystiolaeth.

9 Os yw'r cynnig wedi creu cryn dipyn o ddiddordeb lleol, mae'n bosibl y bydd angen ystyried gwrandawiad neu ymchwiliad. Mewn amgylchiadau o'r fath, dylai'r awdurdod cynllunio lleol ddatgan pa weithdrefn y mae'n credu y byddai'n fwyaf priodol, gan ystyried nifer y bobl sy'n debygol o fynychu'r digwyddiad a chymryd rhan ynddo. Byddwn yn ystyried y cyngor hwnnw wrth benderfynu ar y weithdrefn briodol.

10 Er enghraifft, os yw tystion yn rhoi tystiolaeth ffeithiol ynglŷn â pha mor hir y bu'r defnydd anawdurdodedig yn digwydd.

Sylwer – Nid ystyrir bod y disgwyliad o wneud cyflwyniadau cyfreithiol, ynddo'i hun, yn rheswm pam y byddai angen i achos gael ei gynnal trwy ymchwiliad. Os yw parti o'r farn y bydd angen cyflwyniadau cyfreithiol (ac ystyrir eu bod yn ddigon cymhleth i gyfiawnhau eu gwneud ar lafar), mae'r Arolygiaeth yn mynnu bod y materion y bydd cyflwyniadau'n cael eu gwneud arnynt yn cael eu hesbonio'n llawn – gan gynnwys pam y gallent olygu bod angen cynnal ymchwiliad – ar ddechrau'r apêl neu fel arall cyn gynted â phosibl.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Atodlen 02 – Pwy sy'n penderfynu?

Math o achos	Deddfwriaeth berthnasol	Gwneuthurwr penderfyniad [3]
Apeliadau cynllunio	Deddf y cynllunio gwlad a Thref 1990 – Adran 78 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017	Person penodedig
apêl deiliad tŷ	Deddf y cynllunio gwlad a Thref 1990 – Adran 78 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017 – Rhan 3	Person penodedig
apêl fasnachol fach	Deddf y cynllunio gwlad a Thref 1990 – Adran 78 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017 – Rhan 3	Person penodedig
Apeliadau gorfodi	Deddf y cynllunio gwlad a Thref 1990 – Adran 174 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysiadau Gorfodi ac Apelau) (Cymru) 2017 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017	Person penodedig
Apeliadau Caniatâd Hysbysebu	Deddf y cynllunio gwlad a Thref 1990 – Adran 78 Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 1992 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017 – Rhan 3	Person penodedig

[3] Gweler adran 22 y canllawiau hyn am fwy o fanylion ar 'Pwy sy'n penderfynu'

Apeliadau Hysbysiad Dirwyn Hysbysebu i Ben	Deddf y cynllunio gwlad a Thref 1990 – Adran 78 Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 1992 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017 – Rhan 3	Person penodedig
apeliadau caniatâd adeilad rhestredig neu ganiatâd ardal gadwraeth	Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 – Adran 20 Rheoliadau Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) (Cymru) 2012 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017	Person penodedig
apeliadau hysbysiad gorfodi adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth	Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 – Adran 39 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysiadau Gorfodi ac Apelau) (Cymru) 2017 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017	Person penodedig
Apeliadau Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon	Deddf y cynllunio gwlad a Thref 1990 – Adran 195 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017	Person penodedig
Galw i Mewn	Deddf y cynllunio gwlad a Thref 1990 – Adran 77 Ddeddf Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1990 – Adran 20 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017	Weinidogion Cymru

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Caniatâd Adeilad Rhestredig neu Ardal Gadwraeth â elwir i mewn	Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 – Adrannau 12 & 19 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017	Weinidogion Cymru
Apeliadau Gorchymyn Diogelu Coed	Deddf y cynllunio gwlad a Thref 1990 – Adrannau 78 & 198 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017	Person penodedig
Apeliadau Hysbysiad Amnewid Coed	Deddf y cynllunio gwlad a Thref 1990 – Adran 208 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysiadau Gorfodi ac Apelau) (Cymru) 2017 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017	Person penodedig
Apeliadau Caniatâd Sylweddau Peryglus	Ddeddf Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1990 – Adran 21 Rheoliadau Cynllunio (Sylweddau Peryglus) (Cymru) 2015 – Rhan 3 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017	Person penodedig
Apêl Hysbysiadau Tramgwydd Sylweddau Peryglus	Deddf y cynllunio gwlad a Thref 1990 – Adran 174 Rheoliadau Cynllunio (Sylweddau Peryglus) (Cymru) 2015 – Rhan 4 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017	Person penodedig
Apeliadau hysbysiad	Deddf y cynllunio gwlad a Thref 1990 – Adran 217 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref	Person

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

cynnal tir	(Hysbysiadau Gorfodi ac Apelau) (Cymru) 2017 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017	penodedig

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Sut i Gwblhau a Chyflwyno Eich Apêl

Mae'r cyngor hwn yn bwysig i chi. Dylech ei ddarllen ar unwaith. Rhaid i chi weithredu'n gyflym wrth benderfynu p'un ai y byddwch yn apelio.

Cyn i chi gyflwyno eich apêl, dylech gael trafodaeth â'r awdurdod cynllunio lleol (ACLl) / awdurdod perthnasol. Dylid ystyried y broses apelio fel y dewis olaf, i'w defnyddio dim ond lle methodd pob ymgais i sicrhau canlyniad sy'n dderbyniol i'r ddwy ochr. Rydym yn eich annog i barhau â'r trafodaethau hyn, hyd yn oed yn ystod yr apêl ei hun. Bydd hyn yn helpu gyda lleihau meysydd anghydfod ac yn arbed amser ac arian ar y cam apelio.

Cynnwys	Tudalen
Dyddiadau Cau ar gyfer Cyflwyno Apeliadau	ATO1-1
A Gaf I Gyflwyno Apêl?	ATO01-8
Cyflwyno Eich Apêl	ATO01-9
Cyflwyno Eich Apêl Ar-lein	ATO01-9
Cyflwyno Eich Apêl drwy E-bost	ATO01-9
Cyflwyno Eich Apêl Drwy'r Post	ATO01-10
Cyflwyno Apeliadau'n Hwyr	ATO01-10
Canllawiau ar gyfer Cyflwyno Dogfennau	ATO01-11
Llenwi'r Ffurflen Apêl	ATO01-14
Llenwi'r Ffurflen Apêl - Costau	ATO01-15
Llenwi'r Ffurflen Apêl - Manylion Gorfodi	ATO01-15
Llenwi'r Ffurflen Apêl - Manylion Datblygu Cyfreithlon	ATO01-15
Llenwi'r Ffurflen Apêl - Gweithdrefn a Ffefrir	ATO01-20
Llenwi'r Ffurflen Apêl - Tystysgrifau	ATO01-20
Llenwi'r Ffurflen Apêl - Tystysgrif A	ATO01-20
Llenwi'r Ffurflen Apêl - Tystysgrif B	ATO01-21
Llenwi'r Ffurflen Apêl - Tystysgrif C	ATO01-22
Llenwi'r Ffurflen Apêl - Tystysgrif D	ATO01-22
Llenwi'r Ffurflen Apêl - Daliadau Amaethyddol	ATO01-23
Llenwi'r Ffurflen Apêl - Manylion Personol	ATO01-23
Beth Sy'n Gwneud Apêl yn Ddilys?	ATO01-25
Beth Sy'n Gwneud Apêl yn Ddilys? Datganiada Achos Llawn	ATO01-25
Beth Sy'n Gwneud Apêl yn Ddilys? A Ellir Cyflwyno Gwybodaeth Newydd?	ATO01-28
Beth Sy'n Gwneud Apêl yn Ddilys? A Ellir Diwygio Cynllun a Gynigir?	ATO01-30
Y Gymraeg	ATO01-31
Cael Cymorth	ATO01-32
Atodiad 01 - Hysbysiad o Apêl	ATO01-33
Atodiad 02 – Tystysgrif C	ATO01-35
Atodiad 03 – Tystysgrif D	ATO01-36

Atodiad 01

Dyddiadau Cau ar gyfer Cyflwyno Apeliadau

Mae apeliadau'n destun dyddiadau cau llym a dylid eu derbyn erbyn hanner nos ar y dyddiad dyledus fan bellaf er mwyn gallu eu hystyried yn ddilys. Ym mhob achos, ni ddylech aros hyd at y diwrnodau olaf cyn cyflwyno eich apêl, ac os yw'n bosibl o gwbl, dylech wneud hynny cyn gynted ag y bo'n gyfleus i chi. Mae dyddiadau cau yn amrywio yn ôl pa fath o apêl sy'n cael ei gwneud. Mae'r tabl isod yn rhoi manylion y mathau gwahanol o apeliadau a'r dyddiad cau cyfatebol.

Math o Apêl	Dyddiad Cau ar gyfer Cyflwyno	Gwybodaeth arall
Cynllunio	O fewn **6 mis** o ddyddiad hysbysiad penderfyniad yr ACLI.	Yn achos apeliadau yn erbyn apeliadau **methu penderfynu ('methiant')**, nid oes unrhyw ddyddiad cau. Rhaid i chi fod wedi mynd y tu hwnt i'r amser a ganiateir i'r awdurdod benderfynu ar eich cais. Fel arfer, bydd hyn yn 8 wythnos, fodd bynnag, os bydd cytundeb ysgrifenedig yn bodoli i ymestyn y dyddiad cau, bydd rhaid i'r dyddiad hwnnw fod wedi mynd heibio.
Gorfodi	**Heb fod yn hwyrach na hanner nos ar y diwrnod cyn i'r hysbysiad ddod i rym.** Felly, os daw hysbysiad i rym ar 31 Mawrth, byddai angen i ni dderbyn eich apêl erbyn hanner nos ar 30 Mawrth.	Dylai'r dyddiad dod i rym fod wedi'i ddangos ar yr hysbysiad a dylai fod o leiaf 28 diwrnod o'r adeg y cafodd yr hysbysiad gorfodi ei gyflwyno i chi Os na fydd gennych ffurflen apêl ac yn methu â chael un yn gyflym, gallwch apelio drwy anfon llythyr atom yn dweud eich bod yn apelio yn erbyn yr hysbysiad.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

		Os byddwch yn derbyn mwy nag un hysbysiad, bydd angen i chi gyflwyno un ffurflen apêl ar gyfer pob hysbysiad y byddwch yn dymuno apelio yn ei erbyn.
		Os bydd y dyddiad y daw'r hysbysiad i rym yn disgyn ar benwythnos neu ŵyl banc ac ati, bydd yr angen yn parhau i chi sicrhau y bydd eich apêl yn cyrraedd yr Arolygiaeth erbyn y dyddiad cau. **Nid oes unrhyw ddisgresiwn i dderbyn apêl hwyr yn ymwneud ag unrhyw fater gorfodi.**
Cynllun Deiliaid Tai	O fewn **12 wythnos** o ddyddiad hysbysiad penderfyniad yr ACLl.	Ni fydd cyflwyniad hwyr apêl gan ddeiliad tŷ yn rhoi'r hawl i'r apelydd ddilyn y mater o dan yr amserlen safonol ar gyfer apeliadau cynllunio.
Caniatâd Hysbysebu	O fewn **8 wythnos** o ddyddiad hysbysiad penderfyniad yr ACLl.	Yn achos apeliadau yn erbyn apeliadau **methu penderfynu ('methiant')**, nid oes unrhyw ddyddiad cau. Rhaid i chi fod wedi mynd y tu hwnt i'r amser a ganiateir i'r awdurdod benderfynu ar eich cais. Fel arfer, bydd hyn yn 8 wythnos, fodd bynnag, os bydd cytundeb ysgrifenedig yn bodoli i ymestyn y dyddiad cau, bydd rhaid i'r dyddiad hwnnw fod

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

		wedi mynd heibio.
Caniatâd Adeilad Rhestredig	O fewn **6 mis** o ddyddiad hysbysiad penderfyniad yr ACLl.	
Caniatâd Ardal Gadwraeth	O fewn **6 mis** o ddyddiad hysbysiad penderfyniad yr ACLl.	
Gorfodi Adeilad Rhestredig	**Heb fod yn hwyrach na hanner nos ar y diwrnod cyn i'r hysbysiad ddod i rym.** Felly, os daw hysbysiad i rym ar 31 Mawrth, byddai angen i ni dderbyn eich apêl erbyn hanner nos ar 30 Mawrth.	Dylai'r dyddiad dod i rym fod wedi'i ddangos ar eich hysbysiad gorfodi a dylai fod o leiaf 28 diwrnod o'r adeg y cafodd yr hysbysiad gorfodi ei gyflwyno i chi. Os na fydd gennych ffurflen apêl ac yn methu â chael un yn gyflym, gallwch apelio drwy anfon llythyr atom yn dweud eich bod yn apelio yn erbyn yr hysbysiad. Os byddwch yn derbyn mwy nag un hysbysiad, bydd angen i chi gyflwyno un ffurflen apêl ar gyfer pob hysbysiad gorfodi y byddwch yn dymuno apelio yn ei erbyn. Os bydd y dyddiad y daw'r hysbysiad i rym yn disgyn ar benwythnos neu ŵyl banc ac ati, bydd yr angen yn parhau i chi sicrhau y bydd eich apêl yn cyrraedd yr Arolygiaeth erbyn y dyddiad cau. **Nid oes unrhyw ddisgresiwn i dderbyn apêl hwyr yn ymwneud ag unrhyw fater**

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

		gorfodi.
Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon	O fewn **6 mis** o ddyddiad hysbysiad penderfyniad yr ACLl.	Yn achos apeliadau yn erbyn apeliadau **methu penderfynu ('methiant')**, nid oes unrhyw ddyddiad cau. Rhaid i chi fod wedi mynd y tu hwnt i'r amser a ganiateir i'r awdurdod benderfynu ar eich cais. Fel arfer, bydd hyn yn 8 wythnos, fodd bynnag, os bydd cytundeb ysgrifenedig yn bodoli i ymestyn y dyddiad cau, bydd rhaid i'r dyddiad hwnnw fod wedi mynd heibio.
Addasu neu Ddileu Rhwymedigaeth Gynllunio	O fewn **6 mis** o ddyddiad hysbysiad penderfyniad yr ACLl.	Rhaid i'r rhwymedigaeth gynllunio dan sylw fod wedi bod yn ei lle am o leiaf 5 mlynedd cyn y cais i'r ACLl er mwyn iddi gael ei hystyried yn ddilys.
Barnu'n Annilys	O fewn **pythefnos** o dderbyn yr hysbysiad oddi wrth yr ACLl yn rhoi gwybod i chi bod eich cais yn annilys	Ni ddylid drysu rhwng barnu'n annilys a methu penderfynu. Gall methu penderfynu ddigwydd dim ond ar ôl dilysu.
Cynllun Masnachol Bach	O fewn **12 wythnos** o ddyddiad yr hysbysiad penderfyniad.	
Gorchymyn Diogelu Coed	O fewn **28 diwrnod** o ddyddiad derbyn y penderfyniad.	Yn achos apeliadau yn erbyn apeliadau **methu penderfynu ('methiant')**, nid oes unrhyw ddyddiad cau.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

		Rhaid i chi fod wedi mynd y tu hwnt i'r amser a ganiateir i'r awdurdod benderfynu ar eich cais. Fel arfer, bydd hyn yn 8 wythnos, fodd bynnag, os bydd cytundeb ysgrifenedig yn bodoli i ymestyn y dyddiad cau, bydd rhaid i'r dyddiad hwnnw fod wedi mynd heibio.
Caniatâd Sylweddau Peryglus	O fewn **6 mis** o'r dyddiad ar yr hysbysiad penderfyniad.	Yn achos apeliadau yn erbyn apeliadau methu penderfynu ('methiant'), nid oes unrhyw ddyddiad cau. Rhaid i chi fod wedi mynd y tu hwnt i'r amser a ganiateir i'r awdurdod benderfynu ar eich cais. Fel arfer, bydd hyn yn 8 wythnos, fodd bynnag, os bydd cytundeb ysgrifenedig yn bodoli i ymestyn y dyddiad cau, bydd rhaid i'r dyddiad hwnnw fod wedi mynd heibio.
Hysbysiad Cynnal Tir	**Heb fod yn hwyrach na hanner nos ar y diwrnod cyn i'r hysbysiad ddod i rym.** Felly, os daw hysbysiad i rym ar 31 Mawrth, byddai angen i ni dderbyn eich apêl erbyn hanner nos ar 30 Mawrth.	Dylai'r dyddiad dod i rym fod wedi'i ddangos ar eich hysbysiad gorfodi a dylai fod o leiaf 28 diwrnod o'r adeg y cafodd yr hysbysiad gorfodi ei gyflwyno i chi.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

		Os na fydd gennych ffurflen apêl ac yn methu â chael un yn gyflym, gallwch apelio drwy anfon llythyr atom yn dweud eich bod yn apelio yn erbyn yr hysbysiad. Os byddwch yn derbyn mwy nag un hysbysiad, bydd angen i chi gyflwyno un ffurflen apêl ar gyfer pob hysbysiad gorfodi y byddwch yn dymuno apelio yn ei erbyn. Os bydd y dyddiad y daw'r hysbysiad i rym yn disgyn ar benwythnos neu ŵyl banc ac ati, bydd yr angen yn parhau i chi sicrhau y bydd eich apêl yn cyrraedd yr Arolygiaeth erbyn y dyddiad cau. **Nid oes unrhyw ddisgresiwn i dderbyn apêl hwyr yn ymwneud ag unrhyw fater gorfodi.**
Hysbysiad Ailblannu Coed	**Heb fod yn hwyrach na hanner nos ar y diwrnod cyn i'r hysbysiad ddod i rym.** Felly, os daw hysbysiad i rym ar 31 Mawrth, byddai angen i ni dderbyn eich apêl erbyn hanner nos ar 30 Mawrth.	Dylai'r dyddiad dod i rym fod wedi'i ddangos ar eich hysbysiad a dylai fod o leiaf 28 diwrnod o'r adeg y cafodd yr hysbysiad ei gyflwyno i chi. Os na fydd gennych ffurflen apêl ac yn methu â chael un yn gyflym, gallwch apelio drwy anfon llythyr atom yn dweud eich bod yn apelio yn erbyn yr hysbysiad.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

		Os byddwch yn derbyn mwy nag un hysbysiad, bydd angen i chi gyflwyno un ffurflen apêl ar gyfer pob hysbysiad y byddwch yn dymuno apelio yn ei erbyn. Os bydd y dyddiad y daw'r hysbysiad i rym yn disgyn ar benwythnos neu ŵyl banc ac ati, bydd yr angen yn parhau i chi sicrhau y bydd eich apêl yn cyrraedd yr Arolygiaeth erbyn y dyddiad cau**. Nid oes unrhyw ddisgresiwn i dderbyn apêl hwyr yn ymwneud ag unrhyw fater ailblannu coed.**
Hysbysiad Dirwyn Hysbyseb i Ben	**Heb fod yn hwyrach na hanner nos ar y diwrnod cyn i'r hysbysiad ddod i rym.** Felly, os daw hysbysiad i rym ar 31 Mawrth, byddai angen i ni dderbyn eich apêl erbyn hanner nos ar 30 Mawrth.	Dylai'r dyddiad dod i rym fod wedi'i ddangos ar eich hysbysiad a dylai fod o leiaf 28 diwrnod o'r adeg y cafodd yr hysbysiad gorfodi ei gyflwyno i chi. Os na fydd gennych ffurflen apêl ac yn methu â chael un yn gyflym, gallwch apelio drwy anfon llythyr atom yn dweud eich bod yn apelio yn erbyn yr hysbysiad. Os byddwch yn derbyn mwy nag un hysbysiad, bydd angen i chi gyflwyno un ffurflen apêl ar gyfer pob hysbysiad y byddwch yn dymuno apelio yn ei erbyn.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

		Os bydd y dyddiad y daw'r hysbysiad i rym yn disgyn ar benwythnos neu ŵyl banc ac ati, bydd yr angen yn parhau i chi sicrhau y bydd eich apêl yn cyrraedd yr Arolygiaeth erbyn y dyddiad cau. **Nid oes unrhyw ddisgresiwn i dderbyn apêl hwyr yn ymwneud ag unrhyw fater dirwyn i ben.**
Hysbysiad Tramgwydd Sylweddau Peryglus	**Heb fod yn hwyrach na hanner nos ar y diwrnod cyn i'r hysbysiad ddod i rym.** Felly, os daw hysbysiad i rym ar 31 Mawrth, byddai angen i ni dderbyn eich apêl erbyn hanner nos ar 30 Mawrth.	Dylai'r dyddiad dod i rym fod wedi'i ddangos ar eich hysbysiad a dylai fod o leiaf 28 diwrnod o'r adeg y cafodd yr hysbysiad gorfodi ei gyflwyno i chi.
		Os na fydd gennych ffurflen apêl ac yn methu â chael un yn gyflym, gallwch apelio drwy anfon llythyr atom yn dweud eich bod yn apelio yn erbyn yr hysbysiad.
		Os byddwch yn derbyn mwy nag un hysbysiad gorfodi, bydd angen i chi gyflwyno un ffurflen apêl ar gyfer pob hysbysiad y byddwch yn dymuno apelio yn ei erbyn.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

		Os bydd y dyddiad y daw'r hysbysiad i rym yn disgyn ar benwythnos neu ŵyl banc ac ati, bydd yr angen yn parhau i chi sicrhau y bydd eich apêl yn cyrraedd yr Arolygiaeth erbyn y dyddiad cau. **Nid oes unrhyw ddisgresiwn i dderbyn apêl hwyr yn ymwneud ag unrhyw fater tramgwyddo.**

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

A Gaf I Gyflwyno Apêl?

Mae'r canlynol yn gallu cyflwyno apêl:

(i) person sydd â buddiant cyfreithiol yn y tir pan gyflwynir yr apêl (ni waeth beth oedd eu statws ar adeg cyflwyno'r hysbysiad); neu

(ii) meddiannydd perthnasol a oedd yn meddiannu'r tir pan gyflwynwyd yr hysbysiad yn ogystal ag adeg cyflwyno'r apêl.

Mae arwyddocâd arbennig i fuddiant yn y cyd-destun hwn. Mae'n golygu naill ai buddiant cyfreithiol neu ecwitïol yn y tir. Mae'n cynnwys perchenogion, deiliaid prydles, rhai tenantiaid a Derbynyddion Swyddogol. Mae gan forgeiseion neu fenthycwyr eraill fuddiant yn y tir hefyd (fel sicrwydd ar gyfer y benthyciad y maent wedi'i roi i'r benthyciwr).

Mae adran 174(6) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("y Ddeddf") yn diffinio meddiannydd perthnasol fel person a oedd, ar y dyddiad y cyhoeddwyd yr hysbysiad, yn meddiannu'r tir dan sylw yn rhinwedd trwydded ysgrifenedig, ac sy'n parhau i feddiannu'r tir pan gyflwynir yr apêl. Ar ben hynny, mae paragraff 2.27 Atodiad 2 Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 24/97 yn datgan y gall unrhyw un sy'n meddiannu'r tir gyda chaniatâd llafar neu ysgrifenedig y perchennog fod yn feddiannydd perthnasol. Fodd bynnag, ni fydd tresmaswyr yn gallu apelio yn erbyn hysbysiad gorfodi[4], hyd yn oed os cyflwynwyd copi o'r hysbysiad iddynt. Os oes "gennych fuddiant", gallwch apelio hyd yn oed os na chyflwynwyd yr hysbysiad i chi.

Weithiau, gall mwy nag un person fod â buddiant cyfreithiol yn y tir sy'n destun hysbysiad gorfodi, a gallai eu buddiannau gwahanol wrthdaro â'i gilydd. Er enghraifft, mae'n bosibl y byddai perchennog y tir yn dymuno cael yr hysbysiad gorfodi wedi'i gadarnhau, tra byddai meddiannydd y tir yn dymuno parhau â'r defnydd presennol a/neu gadw'r gwaith. Yn yr amgylchiadau hyn, mater i bob person â buddiant cyfreithiol fydd penderfynu beth fyddai orau i'w buddiannau wedi i hysbysiad gorfodi gael ei gyhoeddi.

Os byddwch yn berchen ar y tir ac ni fyddwch yn apelio yn erbyn hysbysiad gorfodi ond bydd rhywun arall yn apelio yn ei erbyn, yn ôl y gyfraith, bydd gennych statws 'person â buddiant'. Ni fydd hyn yn rhoi hawl i chi dderbyn copi o'r holl sylwadau a wneir gan yr apelydd a phobl eraill â buddiant (er y byddech yn gallu gweld sylwadau o'r fath yn swyddfeydd yr ACLl).

Os chi yw perchennog y tir ac rydych yn dymuno cael statws 'perchennog â buddiant' mewn apêl gan berson arall yn erbyn hysbysiad gorfodi, dylech roi gwybod i ni cyn gynted y byddwch yn gwybod eu bod wedi

[4] Mae hyn yn berthnasol i bob math o apêl yn ymwneud â hysbysiad, fel y nodir yn yr atodlen uchod..

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

gwneud apêl yn erbyn gorfodi. Rhoddir y statws hwn yn ôl ein disgresiwn. Mae'n golygu y byddwch yn cael eich trin gennym yn yr un modd ag apelydd. Byddwch yn gallu mynychu unrhyw wrandawiad neu ymchwiliad lleol, neu fod yn bresennol yn ystod ymchwiliad safle gan ein Harolygydd. Hefyd, byddwch yn gallu gweld a gwneud sylwadau ar unrhyw sylwadau ysgrifenedig a wnaed gan yr apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol / awdurdod perthnasol, ac unrhyw bartïon eraill â buddiant, yn ystod cwrs yr apêl.

Cyflwyno eich Apêl

Mae'r Arolygiaeth Gynllunio'n cynnig amrywiaeth o ddulliau i gwsmeriaid ar gyfer cyflwyno eu hapêl. Mae'r wybodaeth ganlynol yn rhoi manylion pob dull fel y gallwch ddewis yr un sydd orau ar gyfer eich anghenion.

Cyflwyno Eich Apêl Ar-lein

Gallwch gyflwyno eich apêl ar-lein ar gyfer ein mathau o apeliadau mwyaf cyffredin, drwy ein Porth Gwaith Achos Apeliadau. Gwasanaeth ar-lein yw hwn sy'n rhoi i'n cwsmeriaid mynediad haws i'r system gynllunio. Mae'r Porth Gwaith Achos Apeliadau yn eich galluogi i olrhain cynnydd eich achos, neu unrhyw achosion eraill y mae gennych ddiddordeb ynddynt. Gellir dod o hyd i wybodaeth ddefnyddiol a chanllawiau ar sut i ddefnyddio'r Porth Gwaith Achos Apeliadau ar y wefan: **https://acp.planninginspectorate.gov.uk**.

Argaeledd y System

Fel arfer, bydd ein cyfleusterau ar-lein ar gael 24 awr y diwrnod. Ar adegau, ni fydd ein gwasanaeth ar gael am gyfnod oherwydd yr angen i uwchraddio'r system. Lle bydd hynny'n bosibl, byddwn yn gwneud hyn y tu allan i oriau swyddfa arferol.

Gofynion System

Cyn i chi ddechrau, dylech sicrhau bod gennych y gofynion system canlynol –

- Adobe Acrobat (argymhellir fersiwn 9 neu uwch);
- porwr gwe (argymhellir Internet Explorer/Chrome/Firefox);
- cyfrif e-bost.

Cofrestru

Bydd angen i chi greu cyfrif gyda ni er mwyn cyflwyno apêl ar-lein, neu er mwyn cyflwyno sylwadau ynghylch apêl. Bydd cofrestru yn eich galluogi i gael mynediad i'n hystod lawn o wasanaethau electronig, gan gynnwys hafan bersonol.

Dylech fod yn ymwybodol, wedi i apêl gael ei chyflwyno i ni drwy'r Porth Gwaith Achos Apeliadau, y gellir ystyried bod yr apêl wedi'i gwneud. Fel y

cyfryw, dylech arfer gofal a diwydrwydd dyladwy, a pheidio â chlicio "anfon" hyd nes y byddwch yn hollol barod. Ni ellir tynnu'n ôl ac ailgyflwyno apeliadau a gyflwynwyd trwy gamgymeriad; byddwch wedi arfer eich hawl i apelio.

Cyflwyno Eich Apêl drwy E-bost

Gallwch anfon eich apêl atom drwy e-bost. Gellir anfon copi wedi'i sganio o ffurflen a lenwyd â llaw, neu un o'n ffurflenni PDF y gellir eu llenwi, ynghyd â dogfennau ategol, atom: **cymru@pins.gsi.gov.uk**.

Mae copïau o'n ffurflenni ar gael yn:
http://gov.wales/topics/planning/appeals/?lang=cy.

Noder, wrth gyflwyno drwy e-bost, mewn rhai achosion bydd angen rhannu'r cyflwyniad rhwng nifer o negeseuon e-bost ar wahân. Oherwydd cyfyngiadau ar faint negeseuon e-bost a ddaw i mewn, dylid rhannu unrhyw beth sydd dros 10mb. Bydd y mewnflwch yn anfon neges awtomatig atoch i gydnabod derbyn y cyflwyniad; fodd bynnag, er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, argymhellir y dylech ofyn am gadarnhad o dderbyn y cyflwyniad sy'n cynnwys rhestr o'r dogfennau a dderbyniwyd.

Cyflwyno Eich Apêl Drwy'r Post

Gallwch gyflwyno eich apêl i ni drwy'r post yn y cyfeiriad canlynol:

Yr Arolygiaeth Gynllunio
Adeilad y Goron
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Dylech ganiatáu digon o amser, o ran y tâl post, i sicrhau y bydd eich apêl yn ein cyrraedd yn brydlon.

Hefyd, gallwch gyflwyno eich ffurflen apêl yn bersonol yn y cyfeiriad uchod.

Bydd aelod staff wrth law i dderbyn eich apêl o fewn ein horiau agor a hysbysebir, sef **08:00 i 16:00 ddydd Llun i ddydd Gwener**. Dylech ofyn am dderbynneb os byddwch yn cyflwyno'r apêl yn bersonol. Bydd staff yn bresennol yn nerbynfa'r adeilad hyd nes 17:30 yn ystod yr wythnos.

Cyflwyno Apeliadau'n Hwyr

Dylech nodi, os derbynnir eich apêl 'y tu hwnt i'r amser', mae'n debygol iawn na fyddwn yn ei hystyried. Yn yr achosion hynny lle cyflwynir apêl yn hwyr oherwydd amgylchiadau eithriadol, byddwn yn ystyried derbyn yr apêl. Dylid nodi rhesymau dros gyflwyno'n hwyr wrth gyflwyno. Nid oes

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

unrhyw ddisgresiwn i dderbyn apeliadau hwyr sy’n ymwneud â materion gorfodi.

Os derbynnir apêl drwy’r post y tu hwnt i’r amser, byddwn yn archwilio’r marc post ar yr amlen i weld a fyddai, yn ôl y tâl post, fod wedi’n cyrraedd, fel arfer, cyn y dyddiad dyledus. Os bydd y marc post yn aneglur a chithau’n methu â dangos unrhyw brawf y postioch eich apêl mewn da bryd i gael ei derbyn cyn y dyddiad hwnnw, ni fyddwn yn gallu derbyn eich apêl.

Yn achos cyflwyniadau electronig, oherwydd eu dosbarthiad di-oed, ni arferir yr un dull. Fodd bynnag, yn yr achosion hynny lle rhwystrwyd cyflwyniad electronig prydlon oherwydd problemau annisgwyl ar ran yr Arolygiaeth, os bydd prawf ar gael o ymgais i gyflwyno, byddwn yn ystyried derbyn yr apêl.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Canllawiau ar gyfer Cyflwyno Dogfennau

P'un ai y byddwch yn dewis cyflwyno eich apêl drwy'r Porth Gwaith Achos Apeliadau, drwy'r post neu drwy e-bost, bydd angen i chi gyflwyno dogfennau ategol i ni. Er mwy darparu gwasanaeth teg, agored, diduedd a phrydlon, mae'r Arolygiaeth yng Nghymru yn cyhoeddi dogfennau apeliadau ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau drwy ein system reoli gwaith achos.

Er mwyn i ni allu darparu'r gwasanaeth hwn, gofynnwn i chi roi sylw i'r wybodaeth ganlynol a chyflwyno dogfennau i ni yn y fformatau a nodir.

Fformatio	• Yn achos dogfennau wedi'u teipio, dylech ddefnyddio ffont sans-seriff, ac mae enghreifftiau o'r rhain yn cynnwys Arial a Verdana, a dylid gosod y ffont ar faint 11 neu fwy. • Os byddwch yn llenwi unrhyw ddogfennau â llaw, dylech ddefnyddio priflythrennau ac inc du. Mae hyn a'r pwynt uchod yn gwneud dogfennau'n haws i'w darllen i'r staff swyddfa sy'n gyfrifol am eich apêl ac i'r Arolygydd a bennir ar gyfer eich apêl. Hefyd, maent yn cynhyrchu delwedd well ar ôl sganio, at ddibenion cyhoeddi. • Dylech sicrhau eich bod yn rhifo'r holl dudalennau yn briodol. • Defnyddiwch bapur maint A4 lle bo hynny'n bosibl. • Gwnewch yn siŵr bod dogfennau a lungopïwyd yn glir a darllenadwy. • Argraffwch ddogfennau ar ddwy ochr y dudalen. Dylech ddefnyddio papur o ansawdd digonol fel na fydd rhywbeth a argraffwyd ar un ochr y dudalen yn dangos ar yr ochr arall. • Gwnewch yn siŵr y bydd graddfa, cyfeiriadedd a maint papur unrhyw fapiau a chynlluniau'n cael eu dangos yn glir. • Os byddwch yn atgynhyrchu map neu gynllun, gwnewch yn siŵr bod y copi a anfonwch wedi'i argraffu wrth raddfa. • Anfonwch luniau, ffotograffau, cynlluniau, mapiau neu ddyluniadau fel ffeiliau unigol. Dylech osgoi defnyddio delweddau bitmap gan eu bod yn fawr iawn.
Fformatau ffeiliau derbyniol	PDF .pdf Microsoft Word .doc neu .docx TIF .tif neu .tiff

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

<table>
<tr><td></td><td>JPEG .jpg neu .jpeg

ZIP .zip</td></tr>
<tr><td>Maint ffeiliau</td><td>Ni all dogfennau a gyflwynir drwy’r Porth Gwaith Achos Apeliadau fod yn fwy na 5mb yr un. Dylid cadw dogfennau a gyflwynir ar ddisg/gyriant USB o dan 15mb lle bo hynny’n bosibl er mwyn sicrhau y gallwn eu cyhoeddi. Eich cyfrifoldeb chi fydd cadw eich dogfennau i faint hydrin.

Os oes gennych ddogfennau sy’n fwy o faint na hyn, gallwch roi cais ar y canlynol:

• Rhannu dogfennau hir yn nifer o ffeiliau, ond noder y confensiynau enwi dogfennau isod.
• Ceisiwch ddefnyddio du a gwyn le bo hynny’n bosibl (oni bai eich bod yn cyflwyno ffotograffau).
• Os byddwch yn cyflwyno delweddau, mae’n bosibl y bydd gan eich meddalwedd gyfleusterau cywasgu ffeiliau/delweddau i’w gwneud yn llai o faint.
• Fel arfer, mae dogfennau a sganiwyd yn fwy o faint na fersiynau na sganiwyd.
• Ar yr amod eich bod yn defnyddio’r mathau derbyniol o ffeiliau a nodir uchod, gallwch ddefnyddio ffeiliau ZIP i gywasgu dogfennau.
• Os bydd gennych ffeil fawr ac ni allwch ddefnyddio’r opsiynau a restrir, gallwch anfon unrhyw beth hyd at 10mb at cymru@pins.gsi.gov.uk</td></tr>
<tr><td>Diogelwch</td><td>• Dylid gwaredu ar unrhyw fesurau diogelwch ar ddogfennau, a galluogi macros os bydd angen. Ni ddylai dogfennau fod wedi’u diogelu â chyfrinair, ni ddylid eu fformatio fel dogfennau ‘darllen yn unig’, a dylid galluogi argraffu a golygu.
• Os bydd dogfennau’n rhwystro argraffu neu swyddogaethau eraill, bydd angen eu hailgyflwyno mewn fformat defnyddiadwy.</td></tr>
<tr><td>Hawlfraint</td><td>• Dylech sicrhau y bydd gennych ganiatâd y perchennog a’ch bod wedi talu unrhyw ffi trwydded hawlfraint cyn anfon dogfennau.
• Bydd pobl yn gallu sganio mapiau Arolwg Ordnans dim ond os ydynt:
▪ Â thrwydded flynyddol i wneud copïau; neu
▪ Wedi prynu trefniant brasgopïo; neu
▪ Yn defnyddio map a ddarparwyd gan awdurdod</td></tr>
</table>

	cynllunio lleol / awdurdod perthnasol o dan y ‘cynllun dychwelyd mapiau’ (lle telir ffi fel arfer, yn ôl disgresiwn yr awdurdod cynllunio lleol / awdurdod perthnasol), neu ▪ Wedi prynu’r map penodol i safle ar y Porth Cynllunio at ddibenion ei atodi i gais cynllunio, apêl neu gyflwyniad. Mae rhagor o wybodaeth ar drwyddedu mapiau ar gael ar wefan yr Arolwg Ordnans: http://www.ordnancesurvey.co.uk/support/licensing.html
Enwi ffeiliau	• Gwnewch yn siŵr y bydd gan bob dogfen enw disgrifiadol, sy’n nodi’r math o ddogfen a anfonir, e.e. ‘*Cynllun a gynigir 1 Mawrth 2017*’. • Dylid rhifo atodiadau a’u cyflwyno fel dogfennau ar wahân. Gwnewch yn siŵr y bydd y dudalen gyntaf yn cynnwys rhif yr atodiad. Rhowch enwau iddynt sy’n dangos beth maent yn rhan ohono a’u dilyniant, e.e. ‘*Datganiad apêl Atodiad 2 Cyfrifiad traffig*’. • Rhowch ‘*Rhan 1*’, ‘*Rhan 2*’ ac ati yn enwau ffeiliau os byddwch yn rhannu dogfen fawr, e.e. ‘*Datganiad apêl yn Atodiad 1 Asesiad Amgylcheddol Rhan 1 o 3*’. • Dylid cynnwys y maint papur gofynnol yn enw’r ddogfen ar gyfer cynlluniau a dyluniadau, e.e. ‘*Cynllun a gynigir maint A3 1 Mawrth 2017*’. • Dylid cynnwys bar(iau) graddfa ar bob cynllun a dyluniad. • Peidiwch â defnyddio colon ‘:’ mewn unrhyw enwau ffeiliau.
Peidiwch ag	• Anfon unrhyw ddogfennau gwreiddiol oni bai y byddwn yn gofyn amdanynt. • Rhwymo dogfennau fel eu bod yn • Darparu ffotograff o ddogfen yn lle delwedd a sganiwyd; fel arfer, bydd y manylion sy’n ofynnol yn annarllenadwy wrth wneud hynny. • Darparu un ddogfen electronig sy’n cynnwys holl ddogfennaeth eich apêl mewn un ffeil. • Defnyddio hyperddolenni o fewn dogfennau a anfonwch atom. Yn hytrach, dylech lawrlwytho dogfennau o’r fath a’u hatodi ar wahân. • Defnyddio hyperddolenni i dudalen we sy’n cynnwys nifer o ddogfennau neu ddolenni. • Defnyddio taflenni clawr, cloriau neu rwymiadau eraill nad ydynt yn ychwanegu unrhyw werth neu wybodaeth. • Cynnwys nodiadau glynu neu fân atodiadau y gellir eu llacio’n hawdd neu eu colli.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Llenwi'r Ffurflen Apêl

Cynlluniwyd ffurflenni apeliadau i fod mor syml a hunaneglurhaol ag y bo modd. Fodd bynnag, mae rhai darnau sy'n gofyn am wybodaeth bellach er mwyn eu deall yn well. Mae'r adran ganlynol yn edrych ar rai o'r adrannau hyn. Os na fyddwch yn dod o hyd i'r wybodaeth sydd ei hangen arnoch, cysylltwch â'r Arolygiaeth ar **0303 444 5940**
neu **cymru@pins.gsi.gov.uk**.

Manylion asiant

Nid oes rhaid i chi gyflogi asiant i ymdrin â'ch apêl. Os byddwch yn penderfynu cyflogi asiant, mae'n debygol y byddant yn llenwi'r ffurflen apêl ar eich rhan.

Dylech nodi, os bydd gennych asiant yn gweithredu ar eich rhan, y byddwn yn anfon ein holl ohebiaeth yn uniongyrchol at yr asiant. Ni fyddwn yn anfon copi atoch chi. Dylech sicrhau y byddwch yn cadw mewn cysylltiad â'ch asiant ynghylch trefniadau'r apêl.

Os bydd gohebiaeth gan yr Arolygiaeth yn gofyn am roi cyfeirnod arni, dyma le dylid ei roi.

Iechyd a diogelwch ar y safle

Mae'n debygol y bydd y safle'n cael ei archwilio yn ystod yr apêl a byddwn angen gwybod pa offer a dillad diogelwch fydd eu hangen. Mae'r cwestiynau canlynol yn dangos y math o wybodaeth y bydd ei hangen arnom ynghylch safle'r apêl ac unrhyw dir neu adeilad y bydd angen mynd iddynt. Rhowch unrhyw wybodaeth berthnasol ar ddalen o bapur ar wahân.

1. A yw'r safle'n anwastad neu a oes unrhyw risgiau hysbys eraill? A fydd angen esgidiau arbennig neu unrhyw Offer Diogelu Personol arall, ac a fydd hyn yn cael ei ddarparu ar y safle? (Rhowch restr.)

2. A oes unrhyw debygolrwydd o gysylltiad ag anifeiliaid anwes neu anifeiliaid eraill a allai olygu risg i ddiogelwch personol?

3. A yw'r safle'n anghysbell a/neu a ellir ei weld o adeiladau cyfannedd neu eiddo arall neu o dir cyhoeddus neu ochr y ffordd?

4. A oes signal da ar gyfer ffonau symudol ar y safle neu a oes mynediad hawdd i ffôn cyhoeddus pe byddai angen y gwasanaethau brys?

5. A oes unrhyw fannau lle byddai angen offer neu hyfforddiant arbenigol ar gyfer cael mynediad iddynt – unrhyw fannau cyfyng?

6. A oes unrhyw offer neu sylweddau peryglus yn cael eu storio yn y lleoliad?

7. A oes unrhyw debygolrwydd o gysylltiad â chemegau, asbestos neu ymbelydredd, neu a oes unrhyw risgiau eraill a fyddai'n gofyn am ddefnyddio Offer Diogelu Personol, a allai effeithio ar iechyd a diogelwch personol? (Cyfeirir at asbestos yn benodol oherwydd roedd yn bresennol mewn adeiladau a adeiladwyd cyn ei wahardd ym 1977.)

8. A fydd angen ysgol ar gyfer gweld safle'r apêl? Os felly:-

   a. esboniwch pam y bydd angen ysgol;

   b. nodwch pa mor uchel y bydd angen dringo'r ysgol;

   c. nodwch p'un ai y bydd yr ysgol yn un sefydlog neu'n un symudadwy – ac os bydd yn symudadwy, sut fydd yr ysgol wedi'i gosod yn sownd?

9. A fydd angen gweld y safle o fan uchel, e.e. to, balconi?

10. A yw'r safle'n hygyrch i berson mewn cadair olwyn?

Costau

Gellir gwneud cais am ddyfarnu costau erbyn hyn, beth bynnag fo'r dewis o weithdrefn, ar gyfer unrhyw apêl yn ymwneud â chais a wnaed ar neu ar ôl 05 Mai 2017. Bydd angen i chi gyflwyno eich cais am gostau gyda'ch apêl. Penderfynir ar geisiadau yn unol â'r cyflwyniad fel y'i derbynnir – ni fydd unrhyw gyfle i adolygu neu ategu eich dadl. Fel y cyfryw, eich cyfrifoldeb chi fel yr apelydd fydd cyflwyno dadl mor gyflawn â rhesymegol ag y bo modd.

Cliciwch yma er mwyn mynd i Atodiad 06 Costau

Apeliadau yn ymwneud a Mathau o Orfodi gan gynnwys Gorfodi Adeilad Rhestredig / Ardal Gadwraeth ac ati:

Buddiant yn y tir

Esbonnir "buddiant yn y tir" o dan "A Gaf I Gyflwyno Apêl? uchod.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Nodwch eich buddiant yn y tir. Os na fydd eich buddiant wedi'i gynnwys yn yr opsiynau a roddir, defnyddiwch y gofod a ddarperir i esbonio eich buddiant.

Seiliau a ffeithiau

Os byddwch yn bwriadu dibynnu ar rwymedigaeth gynllunio[5] , dylech anfon y fersiwn drafft terfynol gyda'ch ffurflen apêl. Fodd bynnag, os na fyddwch wedi cyrraedd y cam hwn, dylech anfon eich drafft diweddaraf. Bydd y "llythyr dechrau" a anfonwn atoch yn dweud wrthoch chi pryd y dylech anfon y drafft terfynol atom. Mae'n bosibl y byddwch yn dymuno darllen Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97 Rhwymedigaethau Cynllunio, sy'n rhoi manylion a gwybodaeth bellach am rwymedigaethau cynllunio.

Mae saith sail wahanol, yn adran 174(2) y Ddeddf, ar gyfer gwneud eich apêl. Mae'n bosibl y byddwch yn dymuno apelio ar un sail yn unig neu ar nifer o seiliau. Mae'r wybodaeth ganlynol yn nodi'r seiliau gwahanol ac yn rhoi cyngor ar beth i'w gynnwys yn eich seiliau ar gyfer apelio.

Rhaid i'ch apêl roi ffeithiau i gefnogi pob sail ar gyfer apelio a ddewiswch. Dylech feddwl yn ofalus am y ffeithiau y byddwch yn dibynnu arnynt.

Sail (a) – Y dylid rhoi caniatâd cynllunio (neu y dylid dileu'r amod neu gyfyngiad y cyfeirir ato yn yr hysbysiad gorfodi).

Os byddwch yn apelio ar sail (a), dylech osod allan yn fanwl pam y dylid rhoi caniatâd yn eich barn chi.

Nid oes rhaid i chi dalu ffi ar gyfer apelio yn erbyn yr hysbysiad gorfodi. Fodd bynnag, os byddwch eisiau i'ch apêl gael ei hystyried o dan sail (a), rhaid i chi dalu ffi. Rhaid talu'r ffi i'r ACLl yn ogystal â'r Arolygiaeth Gynllunio. Rhoddir gwybodaeth am ffioedd yn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd ar gyfer Ceisiadau a Cheisiadau Tybiedig) 1989. Mae Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd ar gyfer Ceisiadau a Cheisiadau Tybiedig) (Diwygio) (Cymru) 2009 yn cynnwys y ffioedd taladwy presennol. Dylai'r ACLl fod wedi rhoi gwybod i chi pa ffi sy'n daladwy pan gyflwynodd yr hysbysiad gorfodi.

Os byddwch yn nodi sail **(a) yn unig** ond heb fod wedi talu'r ffi, bydd eich apêl yn darfod. Mae hyn yn golygu y daw eich apêl i ben.

[5] Mae rhwymedigaeth gynllunio – y cyfeirir atynt yn aml fel 'cytundeb adran 106' – naill ai'n:

- gytundeb cyfreithiol a wneir rhwng ACLl a pherson 'â buddiant yn y tir'; neu'n
- ymgymeriad sy'n rhwymo mewn cyfraith a lofnodir yn unochrog gan berson 'â buddiant yn y tir'.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Os byddwch yn penderfynu talu'r ffi, ond heb fod eisiau rhoi unrhyw wybodaeth i gefnogi sail (a), bydd yr Arolygydd yn parhau i ystyried rhinweddau cynllunio'r datblygiad.[6]

Ni allwch dynnu sail (a) yn ôl. Ond gallwch roi gwybod i ni **ac i'r ACLl** na fyddwch yn darparu unrhyw dystiolaeth ar y sail hon er mwyn osgoi unrhyw waith ofer. Mater i ddisgresiwn yr Arolygydd fydd penderfynu p'un ai i ystyried y rhinweddau cynllunio ai peidio.

Yn yr amgylchiadau hyn, ni ellir ad-dalu'r ffi i chi. Yr unig ffordd y gallwch gael ad-daliad ar y cam hwn fyddai wrth dynnu'n ôl yr holl apêl o leiaf 21 diwrnod cyn y cynhelir yr ymweliad â'r safle, y gwrandawiad neu'r ymchwiliad.

Os byddwch yn pledio sail (a):-

- Dylech osod allan eich holl seiliau ar gyfer apelio yn glir ac yn gryno gan ganolbwyntio ar rinweddau cynllunio'r datblygiad. Dylech osgoi ailadrodd a hepgor unrhyw wybodaeth nad yw'n ymwneud â'r materion dan sylw. Dylai seiliau ar gyfer apelio fod yn glir a chryno ac ni fyddem yn disgwyl iddynt fod yn fwy na 3,000 o eiriau.
- Dylech gynnwys esboniad clir o'ch rhesymau dros anghytuno â phob un o resymau'r ACLl dros gyhoeddi hysbysiad gorfodi. Nid yw'n ddigon i ddweud nad ydych yn eu derbyn – ni fydd hynny'n helpu'r Arolygydd i benderfynu ar eich apêl.

- Bydd yr hysbysiad gorfodi'n cyfeirio at bolisïau yn y Cynllun Datblygu a/neu ddogfennau cynllunio atodol. Nid oes angen i chi ddisgrifio unrhyw bolisïau lleol yn llawn. Yn syml, rhowch rif ac enw'r cynllun datblygu neu ddogfen cynllunio atodol berthnasol. Bydd yr ACLl yn darparu'r rhain i'r Arolygydd felly ni fydd angen i chi wneud hynny. Fodd bynnag, cyn cyflwyno eich apêl, dylech ddarllen y polisïau y cyfeirir atynt. Dylech gynnwys yn eich seiliau dros apelio eich rhesymau dros gredu nad yw unrhyw bolisi y cyfeirir ato yn yr hysbysiad yn berthnasol neu dros gredu bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi.

- Os byddwch yn credu bod polisïau perthnasol eraill, na chyfeirir atynt yn hysbysiad gorfodi'r ACLl, y byddwch yn bwriadu dibynnu arnynt, dylech atodi'r darnau perthnasol a'u cynnwys gyda'ch apêl, gan nodi eu statws, h.y. a ydynt wedi'u mabwysiadu gan yr ACLl a/neu wedi'u cadw gan gyfarwyddyd gan Weinidogion Cymru ac yn llunio rhan o'r cynllun datblygu.

---

[6] Ystyrir y bydd pob person sy'n apelio yn erbyn hysbysiad gorfodi wedi gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad a nodir yn y toriad honedig. Gelwir hyn yn "gais cynllunio tybiedig" ac mae'n ychwanegol at sail (a) ac yn codi'n awtomatig o ddarpariaethau a177(5) y Ddeddf. Fodd bynnag, caiff hyn a sail (a) eu hystyried a'u penderfynu gan yr Arolygydd dim ond os telir y ffi.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

- Nid oes angen gosod allan polisi cenedlaethol (megis Polisi Cynllunio Cymru neu Nodiadau Cyngor Technegol) oherwydd bydd gan Arolygwyr y dogfennau hyn. Fodd bynnag, dylech gyfeirio at unrhyw baragraffau sy'n berthnasol yn eich barn chi yn ôl eu rhif.

- Bydd o gymorth os gellir atodi penderfyniadau blaenorol gan yr ACLl neu ar apêl os ydynt yn uniongyrchol berthnasol, ond dylech nodi pam eich bod yn credu hynny.

- Gallwch gynnwys manylion datblygiadau tebyg yn yr ardal gyfagos os byddych yn meddwl bod y rhain yn berthnasol i'r hyn rydych wedi'i wneud. Dylech eu nodi ar fap stryd a rhoi eu cyfeiriadau, a lle bo hynny'n bosibl, cynnwys ffotograffau ohonynt. Os byddwch yn ymwybodol o hanes unrhyw ddatblygiad o'r fath, dylech osod hyn allan yn gryno yn eich seiliau ar gyfer apelio neu mewn atodiad ar wahân.

- Lle crybwyllir yr effaith ar gymdogion yn yr hysbysiad, os byddwch yn anghytuno â hyn, dylech gynnwys mesuriadau o'r pellter rhwng eich eiddo chi ac eiddo eich cymdogion, yn enwedig y pellterau yn ymwneud ag unrhyw un o'u ffenestri.

- Gallwch ddefnyddio ffotograffau (lliw, yn ddelfrydol) i egluro'ch rhesymau dros apelio – er enghraifft i ddangos y safle a'i berthynas â'i gymdogion. Os byddwch yn cyflwyno ffotograffau, rhaid i chi roi manylion lle cawsant eu cymryd, ar fap sy'n dangos y golygfannau, a phryd, a beth maent yn ei ddangos. Os byddwch yn cymryd ffotograffau mewn mannau cyhoeddus, cymerwch ofal rhesymol i barchu preifatrwydd unigolion y gallech gipio'u delweddau yn anfwriadol. Ni fyddwn yn gallu dychwelyd ffotograffau.

Dalier sylw: bydd yr Arolygydd yn edrych ar rinweddau cynllunio eich datblygiad o'r newydd ac felly ni fydd angen rhoi hanes manwl trafodaethau â swyddogion yr ACLl.

Yn aml, cyfeirir at seiliau (b), (c), (d) ac (e) "y seiliau cyfreithiol". Os byddwch yn pledio unrhyw un o'r seiliau hyn, eich cyfrifoldeb chi fydd darparu tystiolaeth i brofi'r hyn rydych yn ei ddweud.

Sail (b) - Nad oedd y tor-rheolaeth a honnir yn yr hysbysiad gorfodi wedi digwydd mewn gwirionedd.

Os byddwch yn pledio sail (b), rydych yn dweud nad oedd beth bynnag a honnir yn yr hysbysiad wedi digwydd (h.y. nad yw'r defnydd honedig yn digwydd neu na chodwyd y strwythur honedig). Dylech ddarparu ffeithiau i gefnogi hyn. Mae'n bosibl y byddwch eisiau dangos y gwahaniaeth rhwng y defnydd gwirioneddol (neu ddiffyg defnydd) a'r hyn a honnir yn yr hysbysiad.

Os byddwch yn dymuno dadlau nad oes angen caniatâd cynllunio, peidiwch â gwneud hynny o dan Sail (b). Dylech wneud hynny o dan Sail (c).

Sail (c) - Na fu unrhyw dor-rheolaeth cynllunio.

Mae'n bosibl y byddwch eisiau hawlio:-

- nad oedd y gweithrediadau a honnir yn yr hysbysiad yn gyfystyr â datblygiad, o dan a55 y Ddeddf, neu nad oedd y newid defnydd yn sylweddol (h.y. nid yw'n destun gofynion rheolaeth gynllunio);

- bod y datblygiad a wnaed wedi'i ganiatáu gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd), neu fod y newid defnydd o fewn telerau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987;

- bod yr hyn a wnaed, neu a adeiladwyd, o fewn telerau caniatâd cynllunio, neu y cydymffurfiwyd ag amod perthnasol mewn caniatâd.

Dalier sylw:- Yn aml, bydd apelyddion ac asiantau'n drysu rhwng sail (b) â sail (c) ac i'r gwrthwyneb. Yn syml, hanfod sail (b) yw na wnaethpwyd unrhyw beth, a hanfod sail (c) yw eich bod wedi gwneud rhywbeth, ond nid oedd angen caniatâd cynllunio.

Os bydd eich apêl yn llwyddo ar Sail (c), mae'n bosibl y bydd yr Arolygydd yn rhoi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon i chi os oeddech wedi gofyn iddynt yn benodol am hynny. Fodd bynnag, bydd hyn <u>ond</u> yn berthnasol pan fyddwch wedi talu'r ffi.

Sail (d) - Sef ar yr adeg y cyhoeddwyd yr hysbysiad gorfodi, roedd yn rhy hwyr i gymryd camau gorfodi yn erbyn y materion a nodwyd yn yr hysbysiad.

Mae'r terfynau amser fel a ganlyn:-

- Mae a171B(1) y Ddeddf yn rhoi terfyn amser o 4 blynedd ar gyfer hysbysiadau sy'n honni datblygiad gweithredol megis adeiladu, cloddio neu waith peirianyddol.

- Mae adran 171B(2) yn rhoi terfyn o 4 blynedd ar gyfer newid defnydd o adeilad/rhan o adeilad i dŷ annedd unigol. Mae'r terfyn amser yn berthnasol naill ai lle mae'r newid i'w ddefnyddio fel tŷ annedd unigol wedi cynnwys datblygu heb ganiatâd cynllunio, neu le mae'n ymwneud â methiant i gydymffurfio ag amod neu gyfyngiad y rhoddwyd caniatâd cynllunio yn amodol arno.

- Mae a171B(3) yn datgan bod unrhyw newid arall yn destun terfyn o 10 mlynedd o ddyddiad y toriad. Mae hyn yn berthnasol i newid defnydd ac i dorri unrhyw amodau o oedd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio blaenorol.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Mae'r terfynau amser hyn wedi'u gosod allan yn a171B y Ddeddf ac maent wedi'u cadarnhau yn Atodiad 2 Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 24/97 Gorfodi rheolaeth gynllunio: darpariaethau deddfwriaethol a gofynion gweithdrefnol.

Nid yw'n ddigon i ddweud "digwyddodd y tor-rheolaeth cynllunio dros ddeng mlynedd yn ôl", neu "Cwblhawyd yr adeilad dros bedair blynedd cyn i'r hysbysiad gael ei gyhoeddi". Mae angen i chi allu darparu tystiolaeth i sefydlu hyn.

Gallech ddweud, er enghraifft: "Dechreuwyd y defnydd presennol gan y diweddar George Smith yn haf 1997. Parhaodd â'r defnydd hwnnw hyd nes y bu farw yn 2005. Wedyn, prynais yr eiddo ac rwyf wedi parhau â'r un defnydd yn barhaus hyd heddiw", neu "Cloddiwyd sylfeini'r adeilad gan yr adeiladwr ym mis Mawrth 2003 ond roedd yn gweithio'n rhan-amser yn unig. Wedyn, yn ystod yr haf, roedd yn gallu gweithio amser llawn. Rhoddwyd teils ar y to erbyn diwedd mis Medi a dechreuom ddefnyddio'r adeilad yng nghanol mis Hydref gan ei fod bron iawn wedi'i orffen."

Os bydd eich apêl yn llwyddo ar Sail (d), mae'n bosibl y bydd yr Arolygydd yn rhoi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon i chi os oeddech wedi gofyn iddynt yn benodol am hynny. Fodd bynnag, bydd hyn <u>ond</u> yn berthnasol pan fyddwch wedi talu'r ffi.

Sail (e) - Ni chyflwynwyd yr hysbysiad yn briodol i bawb sydd â buddiant yn y tir.

Bydd angen i chi ddangos na chyflwynwyd copïau o'r hysbysiad fel sy'n ofynnol yn ôl Adran 38(4):-

- (a) i berchennog ac i feddiannydd y tir y mae'n cyfeirio ato; ac
- (b) i unrhyw berson arall sydd â buddiant yn y tir, sy'n fuddiant, ym marn yr awdurdod, a gaiff ei effeithio'n sylweddol gan yr hysbysiad.

Bydd cyflwyno'r hysbysiad yn digwydd:-

- (a) heb fod yn hwyrach na 28 diwrnod ar ôl dyddiad ei gyhoeddi; a
- (b) heb fod yn llai na 28 diwrnod cyn y dyddiad a nodir ynddo fel y dyddiad y daw i rym.

Dalier sylw:- Os na chyflwynwyd yr hysbysiad fel y nodir yn adran 38(4), gellir diystyru hyn os nad achoswyd unrhyw niwed sylweddol i fuddiannau unrhyw un. Er enghraifft, os yw'r apelydd neu berson arall yn bresennol yn yr ymchwiliad/gwrandawiad neu wedi cyflwyno sylwadau ysgrifenedig, mae'n debygol eu bod wedi cael rhybudd digonol.

Dylech fod yn ymwybodol, hyd yn oed os byddwch yn llwyddo ar y sail hon ar gyfer apelio, gallai'r Arolygydd neu Weinidogion Cymru ddiystyru'r mater a byddant yn rhoi rhesymau dros wneud hynny. Mae'n dibynnu p'un

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

ai y byddant o'r farn bod y methiant i gyflwyno copi o'r hysbysiad i berson wedi achosi rhywfaint o anghyfiawnder i'r person hwnnw.

Dylech roi manylion unrhyw un sydd â buddiant yn y tir. Dylech nodi pwy dderbyniodd yr hysbysiad a phwy nas derbyniodd.

Sail (f) - Mae'r camau sy'n ofynnol er mwyn cydymffurfio â gofynion yr hysbysiad gorfodi yn ormodol a byddai camau llai yn goresgyn y gwrthwynebiadau.

Dylech ddweud pam rydych o'r farn bod y camau'n ormodol a pha gamau llai fyddai, yn eich barn chi, yn datrys y broblem. Ni allwch ddadlau y dylid fod wedi rhoi caniatâd cynllunio o dan y sail hon, ac os byddwch yn dymuno i rinweddau cynllunio'r datblygiad gael ei ystyried, rhaid i chi ddadlau hynny o dan sail (a).

Sail (g) – Mae'r amser a roddir ar gyfer cydymffurfio â'r hysbysiad yn rhy fyr.

Dylech ddweud beth rydych yn ei ystyried fel cyfnod mwy rhesymol, a pham. Os byddwch yn bwriadu apelio ar y sail hon yn unig, dylech ystyried trafod yr amserlen gyda'r ACLl, oherwydd mae'n bosibl y byddant yn barod i ymestyn y cyfnod ar gyfer cydymffurfio, gan ddileu'r angen am apêl.

Apeliadau tystysgrif datblygiad cyfreithlon:

Manylion yr Apêl

Mae 2 fath o dystysgrif datblygiad cyfreithlon y gellir gwneud cais amdanynt o dan adran 191 ac adran 192 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, sef a. adran 191 – p'un ai yw defnydd presennol tir, datblygiad gweithredol neu weithgarwch sy'n torri amod cynllunio, yn gyfreithlon; a b. adran 192 – p'un ai y byddai defnydd a gynigir ar gyfer adeiladau neu dir, neu weithrediadau y bwriedir eu cynnal, yn gyfreithlon.

Rheswm dros Apelio

Dylai hysbysiad penderfyniad yr ACLl egluro p'un ai ei fod wedi gwrthod rhoi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon neu wrthod yn rhannol, neu wedi'i roi mewn ffurf sy'n wahanol i'r cais.

Gweithdrefn a Ffefrir

Ceir 3 math o weithdrefn ar gyfer penderfynu ar apeliadau:- sef sylwadau ysgrifenedig, gwrandawiadau ac ymchwiliadau. Dylech nodi eich dewis o weithdrefn ar gyfer eich apêl; fodd bynnag, dylech fod yn ymwybodol mai'r Arolygiaeth fydd yn penderfynu ar y weithdrefn orau ar gyfer eich apêl. Erbyn hyn, rydym yn gallu ystyried apeliadau drwy weithdrefnau

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

cymysg hefyd; mae'n bosibl y gellir ystyried rhai materion penodol yn fwyaf priodol drwy wrandawiad, ond y gellir ymdrin â gweddill y materion drwy gyfrwng sylwadau ysgrifenedig, er enghraifft. Bydd Arolygwyr yn rhoi sylw cyfartal i bob apêl, ni waeth beth fydd y weithdrefn.

Cliciwch yma er mwyn mynd i Atodiad 02 Gweithdrefnau.

Tystysgrifau

Mae nifer o dystysgrifau y bydd angen eu cyflwyno gyda'ch apêl. Mae'r adran hon yn rhoi eu manylion.

Tystysgrifau Perchenogaeth Safle

Gan y bydd angen i ni wybod pwy sy'n berchen ar safle'r apêl, rhaid i chi lenwi tystysgrif perchenogaeth safle. Mae "perchennog" yn golygu person sydd â:-

- buddiant rhydd-ddaliadol; neu
- fuddiant lesddaliadol â 7 mlynedd neu fwy i fynd; neu
- hawl i fuddiant mewn mwyn yn y tir (ac eithrio olew, nwy, glo, aur neu arian) yn achos datblygiad sy'n ymwneud â thynnu a gweithio mwynau.

Os byddwch yn llofnodi'n fwriadol neu'n fyrbwyll tystysgrif perchenogaeth sy'n cynnwys unrhyw ddatganiad sy'n ffug neu'n gamarweiniol, byddwch yn cyflawni trosedd a fyddai'n agored i ddirwy pe byddech yn cael eich dyfarnu'n euog.

Tystysgrif A

Os byddwch yn berchen ar holl safle'r apêl, dylech dicio Tystysgrif A. Wedyn, gallwch fynd i'r adran Daliadau Amaethyddol.

Tystysgrifau Eraill a Chyflwyno Hysbysiad

Os na fyddwch yn berchen ar holl safle'r apêl, bydd yn rhaid i chi roi gwybod i holl berchenogion y tir eich bod yn mynd i wneud apêl. "Cyflwyno hysbysiad" yw'r term a ddefnyddiwn ar gyfer hyn. Rhaid i chi gyflwyno hysbysiad i'r person (neu bobl) a oedd yn berchen ar y tir 21 diwrnod cyn y diwrnod y byddwch yn anfon eich ffurflen apêl atom. Rhaid i chi wneud hyn yn ystod y 21 diwrnod yn union cyn, neu ar y diwrnod, y byddwch yn anfon eich apêl atom.

Cyflwyno Hysbysiad

Mae'r ffurflen y mae'n rhaid i chi ei defnyddio ar gyfer cyflwyno hysbysiad i bob perchennog arall ac i unrhyw denant daliad amaethyddol [7] i'w chael yn Atodlen 01.

---

[7] Deddf Daliadau Amaethyddol 1986: beth yw daliad amaethyddol?

Gallwch:

- dorri a gludo’r hysbysiad hwn; neu
- deipio eich fersiwn eich hun ond rhaid iddo gynnwys yr union un geiriad.

Sut i lenwi’r hysbysiad

- Yn dilyn y geiriau “Datblygiad a gynigir yn”, dylech roi cyfeiriad neu leoliad y datblygiad a gynigir.
- Yn dilyn y geiriau “Rwyf yn hysbysu fod”, dylech roi enw(au) yr apelydd(ion).
- Yn dilyn y geiriau “ar ôl gwneud cais i”, dylech roi enw’r ACLl.
- Yn dilyn y geiriau “ar gyfer”, dylech roi disgrifiad o’r datblygiad a gynigir.
- Dylech ddileu naill ai “yn erbyn penderfyniad y Cyngor” neu “yn dilyn methiant y Cyngor i roi hysbysiad o benderfyniad” fel y bo’n briodol.
- Yn dilyn y gair “erbyn”, dylech roi’r dyddiad sydd naill ai:
    - o 21 diwrnod wedi’r dyddiad y byddwch wedi cyflwyno’r hysbysiad; neu
    - o 14 diwrnod wedi’r diwrnod y cyhoeddwyd yr hysbysiad mewn papur newydd.

Beth sy’n rhaid i chi ei wneud â’r hysbysiad

Os na fyddwch yn berchen ar safle’r apêl neu ddim yn berchen ar yr holl safle ac rydych yn gwybod enwau a chyfeiriadau pob un neu rai o’r perchenogion eraill, rhaid i chi gyflwyno’r hysbysiad i’r perchenogion sy’n hysbys i chi. Rhaid i chi wneud hyn drwy:

- gyflwyno’r hysbysiad iddynt yn bersonol; neu
- ei adael ym mhreswylfa arferol neu breswylfa ddiweddaraf hysbys y person hwnnw, neu, mewn achos lle rhoddwyd cyfeiriad gan y person hwnnw ar gyfer cyflwyno, fe’i gadewir yn y cyfeiriad hwnnw; neu
- anfon yr hysbysiad drwy’r post cofrestredig neu gofnodedig; neu
- mewn achos lle rhoddwyd cyfeiriad gan y person hwnnw ar gyfer cyflwyno trwy ddulliau cyfathrebu electronig, fe’i hanfonir trwy ddulliau cyfathrebu electronig.

Mae A1(1) Deddf 1986 yn diffinio daliad amaethyddol fel cyfanswm y tir (boed yn dir amaethyddol ai peidio) sydd wedi’i gynnwys mewn contract tenantiaeth sy’n gontract ar gyfer tenantiaeth amaethyddol. Penderfynir p’un ai yw contract yn gontract tenantiaeth amaethyddol drwy gyfeirio at delerau’r denantiaeth, defnydd gwirioneddol neu fwriadedig y tir ac ‘unrhyw amgylchiadau perthnasol eraill.’ Fodd bynnag, dylai defnydd blaenorol y cyfan fod yn amaethyddol. Felly, os bydd y rhan fwyaf o’r tir sydd wedi’i gynnwys mewn cytundeb tenantiaeth yn cael ei osod ar gyfer ei ddefnyddio fel tir amaethyddol, bydd yn ddaliad amaethyddol ac fe’i warchodir o dan y ddeddfwriaeth. Bydd tir ond yn gymwys i fod yn dir amaethyddol a warchodir gan Ddeddf 1986 os fe’i defynddir ar gyfer amaethyddiaeth, ac fe’i defnyddir felly at ddibenion masnach neu fusnes.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Pe byddai'n ymddangos bod y tir heb ei feddiannu, os na fyddwch wedi derbyn cyfeiriad ar gyfer cyflwyno hysbysiad i rai neu bob un o'r perchenogion eraill, gallech gyfeirio'r hysbysiad at "berchenogion ac unrhyw feddianwyr" a gosod yr hysbysiad yn amlwg ar rywbeth ar y tir.

Os bydd rhaid i chi gyflwyno hysbysiad i sefydliad, rhaid i chi ei gyfeirio at ysgrifennydd neu glerc y sefydliad yn eu swyddfa gofrestredig neu brif swyddfa.

Tystysgrif B

Os gwyddoch enwau a chyfeiriadau pob un o berchenogion safle'r apêl ac rydych wedi cyflwyno hysbysiad iddynt, dylech dicio a llenwi Tystysgrif B ar y ffurflen apêl cynllunio.

Tystysgrif C

Os gwyddoch enwau a chyfeiriadau rhai, ond nid pob un, o berchenogion y tir sy'n destun yr apêl, bydd rhaid i chi gyflwyno hysbysiad i'r perchenogion sy'n hysbys i chi – gweler uchod. Hefyd, bydd rhaid i chi gyhoeddi hysbysiad mewn papur newydd lleol. Mae hyn fel y gall unrhyw berchenogion eraill ddod yn ymwybodol o'ch bwriad i apelio. Rhaid i chi anfon copi o'r hysbysiad a gyhoeddir atom gyda'ch apêl.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dylech lenwi Tystysgrif C, sydd yn Atodlen 02 o fewn y canllawiau hyn.

Rhaid i chi anfon copi o Dystysgrif C wedi'i llenwi atom, a'r hysbysiad fel y cyhoeddwyd, gyda'ch ffurflen apêl cynllunio

Tystysgrif D

Os na wyddoch enwau a chyfeiriadau perchenogion y tir sy'n destun yr apêl, rhaid i chi gyhoeddi'r hysbysiad mewn papur newydd lleol.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dylech lenwi Tystysgrif D, sydd yn Atodlen 03 o fewn y canllawiau hyn.

Rhaid i chi anfon copi o Dystysgrif D wedi'i llenwi atom, a'r hysbysiad fel y cyhoeddwyd, gyda'ch ffurflen apêl cynllunio.

Daliadau Amaethyddol (Tystysgrifau – Rhan 2)

Bydd angen i ni wybod os yw safle'r apêl yn rhan o ddaliad amaethyddol. Os nad yw'n rhan o ddaliad amaethyddol, dylech ddewis opsiwn (a).

Os bydd rhan o neu holl safle'r apêl yn ddaliad amaethyddol, dylid cyflwyno'r hysbysiad a roddir yn Atodlen 01 i unrhyw denant. Rhaid i chi wneud hyn yn ystod y 21 diwrnod yn union cyn, neu ar y diwrnod, y byddwch yn anfon eich apêl atom.

Mae “tenant” yn golygu tenant daliad amaethyddol y mae unrhyw ran ohono’n rhan o safle’r apêl.

Manylion Personol

Manylion Personol yr Apelydd / Manylion Personol yr Asiant

Ni fydd manylion personol a roddir ar y dudalen hon ar gael i’r cyhoedd

E-bost

Os byddwch yn ticio’r blwch i ddweud ei bydd yn well gennych i ni gysylltu â chi drwy e-bost, byddwn yn anfon ein llythyrau atoch drwy e-bost ac ni fyddwn yn anfon copïau papur.

Rhaid i chi anfon copi o’r ffurflen apêl wedi’i llenwi a chopi o unrhyw ddogfennau ategol a gyflwynwyd gyda hi at yr ACLl. Os na fyddwch yn anfon copi atynt o’ch ffurflen apêl a’r dogfennau, mae’n bosibl na fyddwn yn derbyn eich cynnig.

Sut fyddwn yn defnyddio eich gwybodaeth bersonol

Bydd yr Arolygiaeth yn derbyn data personol gan yr apelydd, yr ACLl a phobl eraill â buddiant sy’n darparu sylwadau. Fel arfer, bydd y data personol yn cynnwys enw a manylion cyswllt ac unrhyw ddata personol eraill a fydd yn eu sylwadau.

Byddwn yn anfon copïau o’r sylwadau a dderbyniwn at yr apelydd, yr ACLl ac unrhyw bartïon statudol eraill sy’n gysylltiedig â’r apêl. Hefyd, bydd sylwadau ar gael i’w harchwilio yn yr ACLl lle bydd unrhyw un yn gallu gofyn am eu gweld.

Byddwn yn cyhoeddi dogfennau a sylwadau’r apêl, gan gynnwys enwau a chyfeiriadau, ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau. Byddwn yn cyhoeddi penderfyniad yr Arolygydd hefyd.

Gwybodaeth bellach

Ceir gwybodaeth bellach ynghylch ein polisi preifatrwydd ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau yn https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/564820/Privacy_and_Cookies_Statement_01_11_16.pdf, neu gellir ei anfon ar gais. Os bydd gennych unrhyw ymholiadau ynghylch ein polisi, neu os byddwch eisiau gwneud cais i dderbyn eich data personol, cysylltwch â ni.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Beth sy'n Gwneud Apêl yn Ddilys

Pan fyddwn yn derbyn eich apêl, bydd angen i ni asesu ei dilysrwydd cyn y gallwn ddechrau ar y broses yn ffurfiol. Yn ogystal â phenderfynu ar ffactorau megis cyflwyniad prydlon yr apêl a darpariaeth dogfennau ategol hanfodol, bydd angen i ni wirio rhai manylion eraill.

Mae'r adran ganlynol yn esbonio'r hyn y bydd angen arnom ar adeg cyflwyno'r apêl er mwyn sicrhau eich bod wedi cyflwyno apêl ddilys.

Datganiad Achos Llawn

Cyflwyniad

Rhaid i'r apelydd ddarparu eu datganiad achos llawn gan roi manylion llawn a chopïau o unrhyw ddogfennau y mae'n cyfeirio atynt ac unrhyw dystiolaeth arall ar adeg gwneud eu hapêl. [8]

Beth ddylai fod yn natganiad achos llawn yr apelydd?

Dylai'r apelydd gefnogi'n llawn eu barn y dylid rhoi caniatâd i'w datblygiad. Cyn gwneud apêl (boed yn erbyn gwrthod neu fethu penderfynu) dylai'r apelydd adolygu'r dogfennau a'r dadleuon a nodwyd wrth i'w cais gael ei ystyried, yn enwedig unrhyw ohebiaeth gan bobl â buddiant ac adroddiadau/cyfathrebiadau gan swyddogion cynllunio. Felly, dylai unrhyw ddadleuon mewn ymateb i'r dogfennau hyn gael eu cynnwys yn y datganiad achos llawn.

Cyfrifoldeb yr apelydd fydd sicrhau, ar yr adeg y byddant yn gwneud eu hapêl, eu bod yn gallu darparu datgeliad llawn o fanylion eu hachos a'r dadleuon sy'n cael eu cynnig. Bydd hyn yn sicrhau:

- y byddwn yn gallu gwneud penderfyniad ynghylch gweithdrefn yr apêl ar sail gwybodaeth, a
- bydd yr holl bartïon eraill (gan gynnwys pobl â buddiant) a fydd yn gweld dogfennau'r apêl yn hollol ymwybodol o'r dadleuon a'r materion o'r cychwyn.

Mae'r canlynol yn berthnasol i ddatganiad achos llawn yr apelydd:

- rhaid iddo gynnwys manylion llawn ffeithiau perthnasol a dadleuon cynllunio/cyfreithiol;
- rhaid iddo gynnwys yr holl dystiolaeth sydd ar gael;
- rhaid cyflwyno'r holl ddogfennau (gan gynnwys, er enghraifft, data, dadansoddiadau neu gopïau o achosion cyfreithiol) mapiau a chynlluniau ac unrhyw ddyfyniadau perthnasol y mae'r datganiad yn cyfeirio atynt. Os dyfynnir unrhyw gyfraith achosion, dylai gynnwys cyfeirnod llawn yr adroddiad;

---

8 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017 Rhif 544 (Cy. 121); Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio) 2017

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

- dylai ymateb i'r rhesymau dros wrthod a osodwyd allan yn hysbysiad penderfyniad yr awdurdod cynllunio lleol (os gwnaed penderfyniad);
- dylai ddyfynni unrhyw ddarpariaethau statudol a chyfraith achosion (a chynnwys cyfeirnod llawn adroddiadau) sydd, yn eu barn hwy, yn cefnogi eu dadleuon;
- dylai roi ystyriaeth ddyledus i unrhyw sylwadau a dderbyniodd yr awdurdod cynllunio lleol gan bobl â buddiant ar y cam gwneud cais;
- dylai gynnwys unrhyw bolisïau neu ddogfennau eraill na chyfeiriwyd atynt gan yr awdurdod cynllunio lleol/awdurdod perthnasol yn eu penderfyniad ond yr ystyrir eu bod yn cefnogi achos yr apelydd;
- dylai ddisgrifio unrhyw ffactorau lliniaru;
- dylai awgrymu unrhyw amodau y byddent yn barod i'w derbyn a rhoi rhesymau dros eu hawgrymu;
- dylai ganolbwyntio ar faterion lle mae gwahaniaeth o ran barn;
- dylai gynnwys unrhyw ddata y cyfeirir atynt, ac amlinellu methodoleg unrhyw asesiadau a'r tybiaethau a ddefnyddir i gefnogi'r dadleuon.

Yn achos rhai mathau o ddatblygiadau, mae'n bosibl y bydd yr Arolygydd angen gwybodaeth bellach benodol a dylid darparu hyn fel rhan o ddatganiad achos llawn yr apelydd.

Yn achos apeliadau sy'n ymwneud â defnydd tir ar gyfer lleoli carafanau i'w meddiannu gan Sipsiwn neu Deithwyr, bydd yr Arolygydd yn debygol o fod angen y wybodaeth a nodir isod:

- Statws Sipsiwn: os hawlir hyn, dylid rhoi manylion am gefndir teuluol a theithio at ddibenion gwaith yn ystod y 10 mlynedd diwethaf. Os na fu unrhyw deithio at ddibenion gwaith dros y 2 flynedd diwethaf, neu bwriedir rhoi'r gorau i ffordd o fyw teithwyr, esboniwch pam.
- Pwy fydd yn byw ar y safle? Rhowch enwau (os yn hysbys) a pherthnasoedd teuluol.
- Os bydd mwy nag un teulu (rhiant/rhieni a phlant) yn bwriadu meddiannu'r safle, pa mor hir y maent wedi teithio gyda'i gilydd a pha mor bwysig fydd aros gyda'i gilydd? A fyddant eisiau cael eu trin fel un grŵp, at ddibenion yr apêl, neu fel teuluoedd unigol?
- Faint o garafanau fydd ar y safle, fel arfer, a pha fath (teithiol neu sefydlog)?
- A gynigir unrhyw adeiladau (ystafelloedd dydd, stablau, blociau toiledau ac ati)?
- A gynigir gwneud defnydd busnes o'r safle? Os felly, rhowch fanylion.
- Esboniwch yr angen am y safle, a'r rhesymau dros ddewis y safle hwn.
- Pa ymdrechion a wnaed i ddod o hyd i safle amgen, e.e. gofyn i adrannau tai a chynllunio'r awdurdod cynllunio lleol gan gynnwys ceisiadau am lain ar safle Awdurdod Lleol, neu ofyn i werthwyr tai, tirfeddianwyr, Sipsiwn a Theithwyr eraill? Dylid darparu tystiolaeth ysgrifenedig lle bo hynny'n bosibl.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

- A oes gan unrhyw drigolion broblemau iechyd sy'n effeithio ar eu bywydau o ddydd i ddydd neu anghenion addysgol y byddent yn dymuno i'r Arolygydd eu hystyried? Gellir cyflwyno tystiolaeth ysgrifenedig i gefnogi'r materion hyn, ond dylid rhybuddio gohebwyr y gallai'r dogfennau hyn fod ar gael i'r cyhoedd a dylid cofio hyn wrth eu hysgrifennu.
- A geisir caniatâd dros dro neu barhaol? Os dros dro, am faint o amser a pham?
- Pe byddai'r apêl/apeliadau'n aflwyddiannus, pa opsiynau llety eraill sydd ar gael yn realistig?
- Os bydd yr apêl yn cael ei chlywed mewn ymchwiliad, rhowch enwau a/neu feysydd arbenigedd yr holl dystion sy'n debygol o gael eu galw a'r nifer o ddiwrnodau eistedd y rhagwelir y bydd eu hangen.

Yn achos apeliadau sy'n ymwneud â chael gwared ar amod meddiannaeth amaethyddol sydd ynghlwm wrth ganiatâd blaenorol, bydd yr Arolygydd yn debygol o fod angen y wybodaeth a nodir isod:

- tystiolaeth o alw sy'n bodoli neu ddiffyg galw am dai ar gyfer gweithwyr amaethyddol neu, lle bo hynny'n briodol, gweithwyr gwledig eraill yn yr ardal;
- p'un ai oes unrhyw anheddau gwag yn y gymdogaeth sy'n addas ar gyfer gweithwyr amaethyddol neu weithwyr gwledig eraill. Os felly, dylech roi manylion y pris neu'r rhent a ofynnir;
- tystiolaeth o ymdrechion i werthu neu osod ar brydles yr annedd sy'n destun yr amod meddiannaeth. Dylai gynnwys unrhyw gynigion i brynu'r eiddo, ac os cafodd ei hysbysebu, pa mor aml, am faint o amser, ac enwau'r cyhoeddiadau lle'r ymddangosodd yr hysbysebion;
- pa bris neu rent a ofynnwyd, ac a oedd hyn yn adlewyrchu'r gostyngiad mewn gwerth o ganlyniad i'r amod meddiannaeth, ac os felly, beth oedd maint y gostyngiad?
- hanes y safle a manylion y tir o dan berchenogaeth (gan gynnwys manylion unrhyw dir â thenantiaeth amaethyddol lawn, tir ychwanegol a rentwyd ac anheddau eraill ar y safle).

Yn achos apeliadau sy'n ymwneud â chodi annedd ar gyfer gweithiwr amaethyddol neu, lle bo hynny'n berthnasol, math arall o weithiwr gwledig, bydd yr Arolygydd yn debygol o fod angen y wybodaeth a nodir isod:

- tystiolaeth o alw sy'n bodoli neu ddiffyg galw am dai ar gyfer gweithwyr amaethyddol neu, lle bo hynny'n briodol, gweithwyr gwledig eraill yn yr ardal;
- p'un ai oes unrhyw anheddau'n bodoli eisoes ar y daliad, neu adeiladau eraill a allai fod yn addas ar gyfer eu haddasu'n annedd, a'r rhesymau pam nad ystyrir y rhain yn briodol i fodloni'r angen;

- hanes y safle a manylion y tir o dan berchenogaeth (gan gynnwys manylion unrhyw dir â thenantiaeth amaethyddol lawn a thir ychwanegol a rentwyd);
- natur y busnes a'i hyfywedd ariannol; a
- rhesymau pam yr ystyrir presenoldeb ar y safle'n angenrheidiol.

Noder bod y term 'gweithwyr amaethyddol' yn cynnwys pobl megis ffermwyr, gweithwyr fferm, garddwriaethwyr a gweithwyr coedwigaeth. Mae'r term 'gweithwyr gwledig eraill' yn cynnwys gweithwyr a gyflogir mewn sefydliadau marchogaeth neu fentrau gwledig eraill. Mae'r termau hyn yn cynnwys dibynyddion gweithwyr yn y meysydd hyn hefyd yn ogystal â gweithwyr sydd wedi ymddeol. Fel arfer, bydd yr amod a fydd ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio yn nodi'r gweithwyr y bydd yr amod yn berthnasol iddynt.

Dylai ceisiadau ar gyfer datblygiadau telathrebu (gan gynnwys ceisiadau am gymeradwyaeth o flaen llaw o dan Ran 16 y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) gael eu cefnogi gan y dystiolaeth angenrheidiol i gyfiawnhau'r datblygiad a gynigir. Dylid cyflwyno'r wybodaeth hon fel rhan o'ch datganiad oni bai y bydd wedi'i chynnwys eisoes yn y dogfennau cais a gyflwynwyd gyda'ch apêl.

- canlyniad ymgynghoriadau gyda sefydliadau â buddiant yn y datblygiad a gynigir, yn enwedig y corff perthnasol os bydd mast yn cael ei osod ger ysgol neu goleg neu o fewn parth diogelu statudol o gwmpas maes awyr neu safle technegol; ac
- ar gyfer ychwanegu at fast neu orsaf ffonau symudol sy'n bodoli, datganiad sy'n hunanardystio na fydd cysylltiad cronnus, pan fydd yn weithredol, yn fwy na chanllawiau'r Comisiwn Rhyngwladol ar ddiogelu rhag ymbelydredd nad yw'n ïoneiddio; neu
- ar gyfer mast neu orsaf ffonau symudol newydd, tystiolaeth bod yr ymgeisydd wedi archwilio'r posibilrwydd o godi antenau ar adeilad, mast neu strwythur arall sy'n bodoli a datganiad sy'n hunanardystio y bydd canllawiau'r Comisiwn Rhyngwladol yn cael ei bodloni pan fydd yn weithredol.

Yn ogystal, bydd yr Arolygydd yn debygol o fod angen y wybodaeth ganlynol

- Tystiolaeth o fylchau mewn darpariaeth bresennol, a'r cwmpas a ragwelir ar gyfer y gosodiad. Dylai hyn gynnwys lleiniau modelu sy'n nodi gosodiadau presennol a gosodiadau a gynigir ac sy'n dangos yn glir y berthynas â nodweddion daearyddol megis ffyrdd a rheilffyrdd.
- Tystiolaeth o ystyriaeth a roddwyd i leoli'r gosodiad ar safleoedd amgen, gan gynnwys rhannu mast. Dylai hyn gynnwys gwybodaeth dechnegol ar berfformiad cymharol y safle(oedd) amgen, lle bo hynny'n briodol, gan gynnwys mapiau cyfuchlinol; neu, os darganfyddir nad yw safle sy'n addas ar gael i'w ddefnyddio, dylid darparu gwybodaeth lawn am y ffactorau sy'n berthnasol.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

- Tystiolaeth o gapasiti'r rhwydwaith lle honnir bod y rhwydwaith presennol heb gapasiti digonol, e.e. i ymdrin â brigau mewn galwadau.

Dylid crynhoi casgliadau'r datganiad achos llawn ar y diwedd gyda chyfeiriadau priodol. Fel arfer, ni ddylai'r datganiad achos llawn fod yn fwy na 3,000 o eiriau. Er efallai na fyddai hyn yn briodol ym mhob amgylchiadau, rydym yn disgwyl i ddogfen gryno gael ei darparu.

A ellir cyflwyno gwybodaeth newydd yn ystod apêl?

Mae Rheoliad 11 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017 yn ei gwneud yn glir na fydd apelydd yn gallu codi unrhyw fater nad oedd gerbron yr Awdurdod Cynllunio Lleol neu Awdurdod Perthnasol wrth iddo ystyried y cais, oni bai y gellir dangos:

- nad oedd unrhyw ffordd o godi'r mater cyn yr amser hwnnw; neu
- roedd y ffaith na gafodd ei godi cyn yr amser hwnnw o ganlyniad i amgylchiadau eithriadol.

Nid yw'r hyn y mae 'mater' yn ei olygu wedi'i ddiffinio yn Neddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("Deddf 1990") neu'r Rheoliadau Apeliadau. Fodd bynnag, mae'n derm sy'n dynodi mater neu bwnc yn hytrach nag unrhyw eitem benodol o dystiolaeth neu unrhyw ddogfen.

Er mwyn cyflwyno apêl ddilys, rhaid i apelydd gyflwyno datganiad achos llawn sy'n cynnwys manylion llawn eu hachos a chopïau o unrhyw ddogfennau ategol y bydd yr ymgeisydd yn bwriadu cyfeirio atynt neu eu cyflwyno fel tystiolaeth. Yn ogystal â'r materion a nodir yn y datganiad achos llawn a'r dogfennau ategol, bydd yr apelydd yn gallu codi materion a chyflwyno dogfennau, deunyddiau neu dystiolaeth bellach yn unol â'r Rheoliadau Apeliadau yn unig.

Bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol neu'r Awdurdod Perthnasol yn anfon holiadur a/neu ddatganiad achos llawn ynghylch y materion hynny y mae'n credu y bydd yn ofynnol i'w hystyried wrth benderfynu ar yr apêl, a chopi o'r dogfennau a oedd ger ei fron ac a gafodd eu hystyried wrth wneud ei benderfyniad.

Bydd yr apelydd yn gallu gwneud sylwadau ar unrhyw faterion a godir yn holiadur/datganiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol neu'r Awdurdod Perthnasol na chodwyd yn yr hysbysiad penderfyniad, ac anfon unrhyw ddogfennau, deunyddiau neu dystiolaeth y maent yn dibynnu arnynt i gefnogi'r sylwadau hynny.

O dan reoliad 9 y Rheoliadau Apeliadau, bydd yr Arolygydd yn gallu gofyn am wybodaeth ysgrifenedig bellach gan yr apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol neu unrhyw berson â buddiant a gyflwynodd sylwadau o fewn 4

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

wythnos i’r dyddiad dechrau mewn perthynas â materion a gynhwysir mewn unrhyw sylwadau.

Beth fydd yn digwydd os codir mater newydd?

Nid yw Deddf 1990 na’r Rheoliadau Apeliadau yn atal yr apelydd rhag cyflwyno tystiolaeth ychwanegol neu fwy diweddar ynghylch unrhyw faterion y gellir eu codi yn yr apêl, cyn belled ag y bydd yr holl ddogfennaeth wedi’i chyflwyno o fewn y cyfnodau a nodir yn y Rheoliadau Apeliadau. Fodd bynnag, gallai hyn fod yn gyfystyr ag ymddygiad afresymol a gallai arwain at hawliad am ddyfarnu costau os na fydd unrhyw resymau da dros beidio â chyflwyno’r dystiolaeth i’r awdurdod cynllunio ar yr adeg briodol.

Os bydd apelydd yn codi mater newydd (h.y. pwnc neu bwynt) nad oedd gerbron yr Awdurdod Cynllunio Lleol neu’r Awdurdod Perthnasol pan wnaeth ei benderfyniad, bydd yn fater at ddisgresiwn yr Arolygydd p’un ai y bydd gan yr apelydd yr hawl i godi’r mater neu p’un ai y bydd yn ofynnol i’r Arolygydd ei ystyried.

Yn ystod apêl, os bydd apelydd, Awdurdod Cynllunio Lleol neu Awdurdod Perthnasol neu barti â buddiant yn gofyn am godi mater newydd, byddai’n rhaid i’r Arolygydd ystyried a fyddai hyn yn briodol, o ystyried rheolau cyfiawnder naturiol.

Cyflwyno dogfennau, deunyddiau neu dystiolaeth newydd yn ystod apêl ar faterion a oedd gerbron yr awdurdod cynllunio.

Mae’r Rheoliadau Apeliadau’n gosod allan terfynau amser llym ar gyfer cyflwyno dogfennau, deunyddiau neu dystiolaeth i gefnogi apêl.

Yn ystod apêl, os bydd apelydd yn gofyn am gyflwyno dogfennau, deunyddiau neu dystiolaeth bellach (ac eithrio mewn ymateb i hysbysiad penderfyniad neu faterion a godwyd gan yr Arolygydd), byddwn yn cysylltu â chi, gan dynnu sylw at y terfynau amser ar gyfer cyflwyno a nodir yn y rheoliadau, a gofyn am esboniad ynghylch pam na chyflwynwyd y ddogfen ar yr adeg briodol.

Am y rhesymau a roddir uchod, os bydd y sylwadau neu ddogfennau’n ymwneud â materion a ystyriwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol neu’r Awdurdod Perthnasol, ni fydd yn rhain yn cael eu hystyried yn ‘faterion newydd’, er nad oedd y sylwadau neu ddogfen gerbron yr Awdurdod Cynllunio Lleol neu’r Awdurdod Perthnasol ar yr adeg y gwnaeth ei benderfyniad.

Bydd pob achos yn unigryw a rhaid ei ystyried yn ôl ei rinweddau. Mater i’r person a benodir i benderfynu ar yr achos fydd sicrhau eu bod yn fodlon bod y mater newydd a godir yn briodol i amgylchiadau’r achos.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

A ellir diwygio cynllun a gynigir?

Mae'r rhan hon yn ymwneud ag apeliadau yn erbyn y penderfyniadau canlynol neu yn erbyn methu â gwneud penderfyniadau o'r fath:

- Caniatâd cynllunio[9];
- Tystysgrifau cyfreithlondeb[10];
- Caniatâd adeilad rhestredig ac ardal gadwraeth[11];
- Caniatâd sylweddau peryglus[12].

Ni ellir defnyddio'r broses apelio i ddatblygu cynllun[13]. Wedi i hysbysiad o apêl gael ei gyflwyno, cynghorir apelyddion sy'n gofyn am amrywio cais o'r hyn a ystyriwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol / Awdurdod Perthnasol na chaniateir yr amrywiad. Os bydd apelyddion yn dymuno newid neu ddiwygio cynnig, dylid gwneud hyn drwy wneud cais cynllunio newydd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol / Awdurdod Perthnasol. Dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol / Awdurdod Perthnasol fod yn agored i drafodaeth ynghylch a fyddai'n debygol o edrych yn ffafriol ar gynllun diwygiedig.

Yr unig amgylchiadau lle gellir derbyn diwygiad fydd er mwyn cywiro gwallau darlunio neu ddrafftio, na fydd yn effeithio ar sylwedd y cais, neu lle mae'n angenrheidiol er mwyn sicrhau cysondeb y wybodaeth sydd yn y cais a'r dogfennau ategol. Rhaid i'r penderfyniad a wneir ar apêl gael ei wneud bob amser mewn perthynas â'r cynnig a'r cynlluniau a ystyriwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol /Awdurdod Perthnasol.

Lle cyflwynir diwygiadau i gynnig fel tystiolaeth i ddangos y gellir goresgyn y rhesymau dros wrthod, bydd yr Arolygydd, yn ôl eu disgresiwn, yn gallu ystyried rhoi caniatâd cynllunio yn amodol ar amodau sy'n datrys y mater sy'n destun anghydfod.

Ni fyddai'n briodol i wneud hyn lle byddai'n golygu newid y disgrifiad o'r datblygiad, oherwydd ni ddylid rhoi caniatâd ar gyfer datblygiad a fyddai'n wahanol i'r un a gynigiwyd yn y cais gwreiddiol. Bydd hyn yn dibynnu ar

---

[9] Adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

[10] Adran 195 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

[11] Adran 21 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

[12] Adran 21 Deddf Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1990.

[13] Adrannau 78(4BA)-(4BB) a 195(1DA)-(1DB) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac Erthygl 26C Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012; Adran 21(4A)-(4B) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 a Rheoliad 12B Rheoliadau Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 2012; ac Adran 21(3E)-(3F) Deddf Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1990 a Rheoliad 13A Rheoliadau Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 2016.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

ganfyddiadau'r Arolygydd a benodir ynghylch y materion yn ymwneud â'r achos penodol.

Y Gymraeg

Mae'r Arolygiaeth Gynllunio'n hyrwyddo ac annog defnyddio'r Gymraeg ledled ei holl waith yng Nghymru. Rydym yn croesawu apeliadau mewn fformat Cymraeg, dwyieithog neu Saesneg a byddwn yn gohebu â chi yn yr iaith a ddewisir gennych, yn unol â'n rhwymedigaethau fel y'u gosodir allan yn Rheoliadau Safonau'r Gymraeg (Rhif 2) 2016[14].

Os hoffech dderbyn copi o'r ddogfen hon yn Saesneg, mae ar gael ar-lein yn ; fel arall, gallwch anfon neges e-bost at **cymru@pins.gsi.gov.uk** neu ffonio **0303 444 5940** i ofyn am gopi.

Cael Cymorth

Os hoffech dderbyn cymorth gyda chymryd rhan mewn apêl, gallwch gysylltu â Chymorth Cynllunio Cymru, sy'n darparu gwasanaeth cynghori annibynnol am ddim ynghylch materion cynllunio gwlad a thref i bobl a grwpiau nad ydynt yn gallu fforddio ffioedd ymgynghoriaeth. **Dylech fod yn ymwybodol bod Cymorth Cynllunio Cymru'n gweithredu meini prawf cymhwysedd er mwyn sicrhau y darperir ei wasanaethau i'r sawl sydd fwyaf mewn angen.** Mae'r manylion cyswllt fel a ganlyn:

Cymorth Cynllunio Cymru
Y Llawr Cyntaf
174 Heol yr Eglwys Newydd
Y Mynydd Bychan
Caerdydd
CF14 3NB
Ffôn: **02920 625 000**
Gwefan: **http://www.planningaidwales.org.uk/?lang=cy**

[14] http://www.cynulliad.cymru/laid%20documents/sub-ld10488/sub-ld10488-w.pdf

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

ATODLEN 01

Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012

HYSBYSIAD O APÊL O DAN ERTHYGLAU 10 A 25

(i'w gyflwyno i berchennog neu denant** neu i'w gyhoeddi mewn papur newydd, (ac os yw'r awdurdod cynllunio lleol yn cynnal gwefan, ar wefan yr awdurdod)*

Datblygiad a gynigir yn (*a*) ……………………………………………………………………..
…….

Rwyf yn hysbysu drwy hyn fod
(*b*)……………………………………………………………………………………….

ar ôl gwneud cais i (*c*) ………………………………………………………………………

ar gyfer (*ch*)……………………………………………………………………………………………………..

yn apelio i Weinidogion Cymru

yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod Cynllunio Lleol +

yn dilyn methiant yr Awdurdod Cynllunio Lleol i roi hysbysiad o benderfyniad +

Caiff aelodau'r cyhoedd archwilio copïau o'r canlynol:

- y cais
- y cynlluniau
- a'r dogfennau eraill a gyflwynwyd ynghyd â'r cais

yn (d) ………………………………………………………………………………………………………..

yn ystod unrhyw oriau rhesymol hyd at
(dd)…………………………………………………………………

+ ac ar-lein yn (e) ………………………………………………………………………………………

Rhaid i unrhyw un sy'n dymuno gwneud sylwadau ynghylch yr apêl hon ysgrifennu at Weinidogion Cymru yn yr Arolygiaeth Gynllunio yn Adeilad y Goron, Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ, neu anfon neges e-bost at wales@pins.gsi.gov.uk neu ddefnyddio'r wefan yn www.acp.planningportal.gov.uk

erbyn (dd) …………………………………………………..

* ystyr "perchennog" yw person sydd â buddiant rhydd-ddaliadol neu fuddiant lesddaliadol sydd â'i dymor gweddilliol yn ddim llai na saith mlynedd, neu, yn achos datblygiad sy'n cynnwys ennill neu weithio mwynau, person sydd â hawl i fuddiant mewn mwyn yn y tir (ac eithrio olew, nwy, glo, aur neu arian).

** ystyr "tenant" yw tenant amaethyddol, fel y diffinnir yn adran 65(8) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, o dir y mae unrhyw ran ohono'n gynwysedig yn y tir y mae'r cais yn ymwneud ag ef.

Llofnodwyd…………………………………………………………………….

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

+ Ar ran ………………………………………………………….

Dyddiad…………………………………………….

Datganiad o hawliau perchenogion

Nid yw rhoi caniatâd cynllunio yn effeithio ar hawliau perchenogion i gadw neu gael gwared ar eu heiddo, onid oes rhyw ddarpariaeth i'r gwrthwyneb mewn cytundeb neu mewn les.

Datganiad o hawliau tenantiaid amaethyddol

Os rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad anamaethyddol, gallai hynny effeithio ar sicrwydd deiliadaeth tenantiaid amaethyddol.

+ dilëer os nad yw'n briodol

Mewnosoder:

(a) cyfeiriad neu leoliad y datblygiad a gynigir
(b) enw'r ymgeisydd
(c) enw'r Awdurdod Cynllunio Lleol
(ch) disgrifiad o'r datblygiad a gynigir
(d) cyfeiriad lle y gellir archwilio'r cais
(dd) dyddiad sy'n rhoi cyfnod o 21 diwrnod sy'n dechrau gyda dyddiad cyflwyno'r hysbysiad, neu 14 diwrnod sy'n dechrau gyda dyddiad cyhoeddi'r hysbysiad (yn ôl fel y digwydd)
(e) cyfeiriad gwefan (url) yr awdurdod cynllunio lleol

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Tystysgrif C

Tystiaf:

Nad wyf i/yw'r apelydd* yn gallu cyflwyno tystysgrif A neu B mewn perthynas â'r apêl hon.

Fy mod i/Fod yr apelydd* wedi cyflwyno'r hysbysiad gofynnol i'r personau a restrir isod, y cyfryw bersonau a oeddent, ar y 21 diwrnod cyn dyddiad yr apêl hon, yn berchenogion unrhyw ran o'r tir y mae'r apêl hon yn ymwneud ag ef.

Enw'r perchennog ……………………………………………………………………….

Cyfeiriad lle cyflwynwyd yr hysbysiad
………
………

Dyddiad y cyflwynwyd yr hysbysiad………………………………………………………………………

Rwyf i/Mae'r apelydd* wedi cymryd pob cam rhesymol sy'n agored i mi/iddynt* i ganfod enwau a chyfeiriadau holl berchenogion eraill y tir, neu ran ohono, ond wedi methu â gwneud hynny. Roedd y camau fel a ganlyn (rhowch ddisgrifiad o'r hyn a wnaethpwyd)
………
………
………
………
………
………
………
………

Mae hysbysiad o'r apêl, y mae copi ohono wedi'i amgáu, wedi'i gyhoeddi yn y (rhowch enw'r papur newydd lle y cyhoeddwyd yr hysbysiad)
………
………………………………………………………… ar (rhowch y dyddiad cyhoeddi)………………………..

Llofnodwyd…………………………………………………….
*Ar ran…………………………………………………………………
Dyddiad ……………………………….

** dilëer os nad yw'n briodol*

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

ATODLEN 03

Tystysgrif D

Tystiaf:

Nad wyf i/yw'r apelydd* yn gallu cyflwyno tystysgrif A mewn perthynas â'r apêl hon.

Rwyf i/Mae'r apelydd* wedi cymryd pob cam rhesymol sy'n agored i mi/iddynt* i ganfod enwau a chyfeiriadau pawb arall a oeddent, ar y diwrnod 21 diwrnod cyn dyddiad yr apêl, yn berchennog ar unrhyw ran o'r tir y mae'r apêl hon yn ymwneud ag ef, ond wedi methu â gwneud hynny. Roedd y camau fel a ganlyn (rhowch ddisgrifiad o'r hyn a wnaethpwyd) :
………
………
………
………
………
………
………
………

Mae hysbysiad o'r apêl, y mae copi ohono wedi'i amgáu, wedi'i gyhoeddi yn y (rhowch enw'r papur newydd lle y cyhoeddwyd yr hysbysiad)
………
………

ar (rhowch y dyddiad cyhoeddi) ……………………………

Llofnodwyd……………………………………………..
*Ar ran…………………………………………………
Dyddiad ………………………………………

* dilëer os nad yw'n briodol

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Gweithdrefnau

Atodiad 02

GWEITHDREFNAU

Rhan 4 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017

1. Beth yw'r broses?

1.1 O dan weithdrefn sylwadau ysgrifenedig Rhan 4, bydd yr Arolygydd yn penderfynu ar yr apêl ar sail sylwadau ysgrifenedig, gwrandawiad, ymchwiliad neu gyfuniad o weithdrefnau. Ceir amserlen ar gyfer cyflwyno tystiolaeth yn **Atodlen 1** a bydd ein llythyrau dechrau yn rhoi dyddiadau ar gyfer derbyn sylwadau a dogfennau.

2. Yr apelydd

2.1 Rhaid i'r apelydd sicrhau ein bod yn derbyn eu hapêl o fewn y terfyn amser priodol.

2.2 Yn achos pob apêl sy'n dilyn y weithdrefn sylwadau ysgrifenedig Rhan 4, rhaid i'r apelydd anfon eu datganiad achos llawn, copi o'r ffurflen gais cynllunio a hysbysiad penderfyniad yr ACLl gyda'r apêl, ynghyd â'r dogfennau ategol hanfodol eraill a nodir ar y ffurflenni apelio, atom ni ac at yr ACLl.

2.3 Dylai sylwadau'r apelydd ddatgelu'n llawn eu hachos drwy eu datganiad achos llawn. Dylid cyflwyno hwn gyda'r apêl.

3. Rhoi gwybod i bersonau â buddiant

3.1 O fewn 5 diwrnod gwaith o'r dyddiad dechrau, rhaid i'r ACLl/awdurdod perthnasol roi gwybod i bersonau â buddiant[15]:

- bod apêl wedi'i gwneud;
- bydd unrhyw sylwadau a wneir i'r ACLl/awdurdod perthnasol mewn perthynas â'r cais yn cael eu hanfon at yr Arolygiaeth Gynllunio a'r apelydd a byddant yn cael eu hystyried gan yr Arolygydd wrth benderfynu ar yr apêl;
- sut y gallant dynnu'n ôl eu sylwadau cynharach os byddant yn dymuno gwneud hynny;
- gellir anfon sylwadau ysgrifenedig pellach at yr Arolygiaeth Gynllunio o fewn 4 wythnos o'r dyddiad dechrau (gan roi

[15] *"Personau â buddiant" yw (a) unrhyw berson a hysbyswyd neu yr ymgynghorwyd â nhw yn unol â'r Ddeddf neu orchymyn datblygu ynghylch y cais; a (b) unrhyw berson arall a wnaeth sylwadau i'r ACLl am y cais hwnnw – Rheoliad 3 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017 .*

cyfeiriad a chyfeiriad e-bost ar gyfer anfon unrhyw sylwadau pellach); a

- bydd y penderfyniad yn cael ei gyhoeddi ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau[16].

4. Holiadur yr apêl

4.1 Rhaid i'r ACLl/awdurdod perthnasol anfon copi wedi'i lenwi o'n holiadur a chopïau o'r holl ddogfennau perthnasol atom ni ac at yr apelydd o fewn 5 diwrnod gwaith o ddyddiad dechrau'r apêl. Rhaid i'r ACLl/awdurdod perthnasol nodi ar yr holiadur pa weithdrefn apêl y mae'n ei hystyried yn briodol.

4.2 Dylai'r dogfennau cefndir perthnasol fod yn ddigonol i gyflwyno achos yr ACLl/awdurdod perthnasol. Dylai'r ACLl/awdurdod perthnasol roi gwybod i ni ac i'r apelydd os bydd yn penderfynu trin yr holiadur, a dogfennau ategol, fel ei sylwadau llawn ar apêl.

5. Sylwadau'r ACLl/awdurdod perthnasol ar y cam 4 wythnos

5.1 Rhaid i'r apelydd ddibynnu ar eu datganiad achos llawn a'r dogfennau cysylltiedig fel eu sylwadau ar eu hapêl.

5.2 Os bydd yr ACLl/awdurdod perthnasol yn penderfynu y bydd angen iddo wneud sylwadau pellach, dylai anfon y rhain atom o fewn 4 wythnos o'r dyddiad dechrau. Fel arfer, ni ddylai'r rhain gynnwys unrhyw dystiolaeth newydd neu ddata technegol ychwanegol. Byddwn yn anfon copi o'r sylwadau pellach hyn ar y parti arall.

5.2 Fodd bynnag, os bydd yr apelydd neu'r ACLl/awdurdod perthnasol wedi darparu tystiolaeth newydd neu ddiwygiedig fel rhan o'u tystiolaeth ar gyfer yr apêl, ac mae'r dystiolaeth hon ond wedi'i pharatoi'n ddiweddar ac ni chafodd ei hystyried ar adeg gwneud y cais, gwahoddir personau â buddiant i wneud sylwadau ar gynnwys y dystiolaeth newydd.[17]

6. Sylwadau personau â buddiant ar y cam 4 wythnos

6.1 Bydd personau â buddiant a hysbysir ynghylch yr apêl yn gallu dibynnu ar y sylwadau a wnaethant i'r ACLl/awdurdod perthnasol ar adeg gwneud y cais, gan y bydd yr ACLl/awdurdod perthnasol yn anfon y rhain ymlaen atom a bydd y sylwadau'n cael eu cymryd i ystyriaeth gan yr Arolygydd.

6.2 Os bydd person â buddiant, ar ôl ystyried datganiad achos llawn yr apelydd, yn dymuno gwneud sylwadau neu sylwadau pellach, gallant wneud hynny ar-lein drwy'r Porth Gwaith Achos Apeliadau, neu eu hanfon

[16] Ac eithrio'r eithriadau a restrir yn 6.6. yn y cyflwyniad i'r Arweiniad ar Weithdrefnau.

[17] Dyfarniad Ashley v SSCLG & Greenwich LBC & Taylor Wimpey

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

atom drwy e-bost neu'n ysgrifenedig. Dylent sicrhau y byddwn yn eu derbyn o fewn 4 wythnos o'r dyddiad dechrau. Byddwn yn anfon copïau o unrhyw sylwadau a dderbynnir, at yr apelydd ac at yr ACLl ac yn eu cyhoeddi ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau[18].

7. Sylwadau ar y cam 6 wythnos

7.1 Os bydd naill ai'r apelydd, yr ACLl/awdurdod perthnasol neu unrhyw berson â buddiant yn dymuno gwneud sylwadau ar unrhyw sylwadau a wnaed ar y cam 4 wythnos, rhaid iddynt anfon eu sylwadau atom o fewn 6 wythnos o'r dyddiad dechrau. Ni ddylai'r sylwadau hyn gyflwyno deunydd newydd neu dystiolaeth dechnegol. Byddwn yn anfon copïau o'r sylwadau at y partïon eraill sydd wedi cyflwyno sylwadau.

8. A ymwelir â safle'r apêl?

8.1 Fel arfer, caiff ymweliadau â safle'r apêl ac unrhyw dir neu eiddo cyfagos perthnasol eu cynnal lle mae'n hynny'n angenrheidiol er mwyn asesu effaith datblygiad ar ei gyffiniau. Unig ddiben yr ymweliad fydd gweld y safle a'i gyffiniau.

8.2 Lle mae'r safle'n ddigon gweladwy o'r ffordd neu o olygfan gyhoeddus, cynhelir yr ymweliad heb gwmni.

8.3 Os bydd angen mynediad i'r safle, byddwn yn cysylltu â'r apelydd/asiant gyda dyddiad a 'slot amser', fel arfer, pan fydd yr Arolygydd yn gallu cynnal yr ymweliad â'r safle. Gwneir trefniadau tebyg â chymdogion unigol lle ystyrir y bydd angen gweld y safle o'u heiddo.

8.4 Ac eithrio mewn achos o ymweliad â safle â chwmni (gweler paragraff 8.7), os bydd angen presenoldeb yr apelydd neu asiant ar safle'r apêl, bydd hynny er mwyn rhoi mynediad i'r safle yn unig ac ni fydd yr ACLl/awdurdod perthnasol nac unrhyw bersonau â buddiant yn mynychu'r ymweliad â'r safle.

8.5 Yn ystod ymweliad â safle heb gwmni, os bydd yr Arolygydd yn penderfynu y bydd angen iddynt gael mynediad i'r safle, gallant fynd at y meddianwyr i gael caniatâd/mynediad.

8.6 Os bydd yr Arolygydd yn penderfynu y bydd angen iddynt weld y safle o eiddo cymydog, gallant fynd at y meddianwyr i gael caniatâd/mynediad.

[18] Ac eithrio'r eithriadau a restrir yn 6.6. yn y cyflwyniad i'r Arweiniad ar Weithdrefnau.

8.7 Mewn rhai amgylchiadau, gallwn ystyried y bydd angen i'r Arolygydd fod yng nghwmni'r apelydd (neu asiant) yn ogystal â chynrychiolydd yr ACLl/awdurdod perthnasol, a lle bo hynny'n briodol, personau â buddiant. Mae hyn yn fwyaf tebygol o ddigwydd lle mae anghydfod ynghylch mesuriadau safle neu lle rhagwelir y bydd angen i'r sawl sy'n bresennol ddangos nodweddion ffisegol y maent wedi cyfeirio atynt yn eu tystiolaeth ysgrifenedig.

8.8 Nid yw ymweliad â safle yn gyfle i unrhyw un sy'n bresennol drafod teilyngdod yr apêl neu'r dystiolaeth ysgrifenedig a ddarparwyd ganddynt yn flaenorol. Felly, ni fydd yr Arolygydd yn caniatáu unrhyw drafodaeth am yr achos gydag unrhyw un ar ymweliad â safle, ac eithrio mewn achosion o ymweliad â safle â chwmni (y cyfeirir atynt ym mharagraff 8.7 uchod) lle gall yr Arolygydd neu eu cynrychiolydd ofyn i'r partïon a wahoddir ddangos nodweddion ffisegol y maent wedi cyfeirio atynt yn eu tystiolaeth ysgrifenedig.

9. Gwrandawiadau ac ymchwiliadau

9.1 Cyn gwneud apêl, dylai'r apelydd ystyried pa weithdrefn fyddai'nfwyaf priodol yn ôl y meini prawf yn **Atodlen 2**.

9.2 Dylai'r apelydd ganiatáu 6 wythnos o'r dyddiad dechrau i ni gadarnhau'r weithdrefn; bydd dyddiadau ar gyfer y digwyddiad yn cael eu trefnu cyn gynted ag y bydd hynny'n ymarferol.

9.3 Cynigir dyddiad ar gyfer y gwrandawiad/ymchwiliad i'r ACLl/awdurdod perthnasol gan mai nhw fydd yn gyfrifol am ddarparu'r lleoliad. Ar ôl derbyn ymateb gan yr ACLl/awdurdod perthnasol yn cadarnhau'r lleoliad, cynigir y dyddiad i'r apelydd.

9.4 Bydd pob parti'n gallu gwrthod dyddiad Gwrandawiad/Ymchwiliad unwaith yn unig, cyn i ni osod dyddiad, amser a lleoliad ar gyfer y Gwrandawiad/Ymchwiliad. Os bydd unrhyw barti'n methu â derbyn y dyddiad a gynigir, mae'n bosibl y gallant gytuno ar ddyddiad arall rhesymol gyda'r parti arall. Fodd bynnag, gan y bydd argaeledd yr Arolygydd yn ffactor hanfodol yn y broses hon, byddem yn awgrymu y dylai'r parti gysylltu â ni'n gyntaf, er mwyn i ni nodi dyddiadau eraill sydd ar gael ar gyfer y Gwrandawiad/Ymchwiliad.

9.5 Gan fod argaeledd Arolygydd yn gallu newid yn gyflym, byddwn yn rhoi gwybod i'r partïon p'un ai y gallwn ddarparu Arolygydd ar gyfer unrhyw ddyddiad a gytunir rhyngddynt, ond rhaid i'r dyddiad hwn fodloni ein nod cyffredinol o benderfynu'n gyflym ar apeliadau.

ATODIAD 02: ATODLEN 01 - Amserlen ar gyfer cyflwyno tystiolaeth

Amserlen	Personau â buddiant	Apelydd	ACLl / awdurdod perthnasol
Derbyn apêl Gosodwn y dyddiad dechrau a'r amserlen		Anfon y ffurflen apelio a'r holl ddogfennau ategol atom ni ac at yr ACLl/awdurdod perthnasol. Dylai sylwadau'r apêl lunio eu hachos llawn.	Derbyn dogfennau'r apêl.
O fewn 5 diwrnod gwaith o'r dyddiad dechrau	Derbyn llythyr gan yr ACLl/awdurdod perthnasol am yr apêl, yn rhoi gwybod iddynt y bydd rhaid iddynt anfon unrhyw sylwadau atom o fewn 4 wythnos o'r dyddiad dechrau	Derbyn holiadur wedi'i lenwi ac unrhyw ddogfennau ategol oddi wrth yr ACLl/awdurdod perthnasol.	Anfon holiadur wedi'i lenwi a dogfennau ategol at yr apelydd ac atom ni. Gallai'r holiadur gynnwys hefyd sylwadau'r ACLl/awdurdod perthnasol ar yr apêl. Yn ogystal, bydd yr ACLl yn ysgrifennu at bersonau â buddiant am yr apêl.
O fewn 4 wythnos o'r dyddiad dechrau (Dim ond mewn achosion eithriadol y byddwn yn derbyn sylwadau hwyr)	Anfon eu sylwadau atom.		Os bydd yr ACLl yn penderfynu peidio â thrin yr holiadur a dogfennau ategol fel ei sylwadau, bydd yn anfon ei sylwadau pellach atom.
O fewn 6 wythnos o'r dyddiad dechrau	Anfon eu sylwadau terfynol atom ynghylch sylwadau'r ACLl/awdurdod perthnasol a/neu sylwadau unrhyw bersonau eraill â buddiant. **Ni chaniateir unrhyw dystiolaeth newydd.**	Anfon eu sylwadau terfynol atom ynghylch sylwadau'r ACLl/awdurdod perthnasol ac ynghylch unrhyw sylwadau gan bersonau â buddiant. Os oes un, anfon copi o rwymedigaeth gynllunio ardystiedig atom. **Ni chaniateir unrhyw dystiolaeth newydd.**	Anfon ei sylwadau terfynol ynghylch sylwadau'r apelydd ac ynghylch unrhyw sylwadau gan bersonau â buddiant. **Ni chaniateir unrhyw dystiolaeth newydd.**
Achosion ymchwiliad yn unig – heb fod yn hwyrach na 4 wythnos cyn yr ymchwiliad	Bydd unrhyw bersonau â buddiant a wahoddir i gymryd rhan yn yr ymchwiliad yn gallu cyflwyno datganiad ysgrifenedig o dystiolaeth a chrynodeb.	Rhaid i'r apelydd gyflwyno datganiad ysgrifenedig o dystiolaeth a chrynodeb.	Rhaid i'r ACLl/awdurdod perthnasol gyflwyno datganiad ysgrifenedig o dystiolaeth a chrynodeb.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

ATODIAD 02: ATODLEN 2 – Meini Prawf Gweithdrefnau

Meini prawf ar gyfer pennu'r weithdrefn fwyaf priodol ar gyfer apeliadau cynllunio, apeliadau adeilad rhestredig a Cheisiadau a alwyd i mewn (Meini Prawf Dangosol)

Sylwadau ysgrifenedig – bydd sylwadau ysgrifenedig yn briodol os:

- bydd y materion cynllunio a godir neu, mewn apêl yn erbyn gorfodi, y sail ar gyfer apelio, yn glir i'w deall o ddogfennau'r apêl ac ymweliad â'r safle (os bydd angen [1]); neu
- nid yw'r materion yn gymhleth ac nid yw'n debygol y bydd angen i'r Arolygydd brofi'r dystiolaeth drwy holi neu i egluro unrhyw faterion eraill [2]; neu
- mewn apêl yn erbyn gorfodi, mae'r toriad a honnir, a gofynion yr hysbysiad, yn glir.

Gwrandawiad – bydd gwrandawiad yn briodol os:

- bydd yr Arolygydd yn debygol o fod angen profi'r dystiolaeth drwy holi neu i egluro materion ond nid oes unrhyw angen am brofi tystiolaeth drwy holi ffurfiol gan adfocad neu roi tystiolaeth ar lw[3]; neu
- mae anghydfod ynghylch statws neu amgylchiadau personol yr apelydd [4]; neu
- mae'r achos wedi ysgogi'r fath lefel o ddiddordeb lleol fel y gellir cyfiawnhau gwrandawiad [5]; neu

---

[1] *Mewn nifer fach o apeliadau, nid oes angen ymweliad â'r safle a gellir ymdrin â nhw ar sail dogfennau'r apêl..*

[2] *Ni fydd apeliadau sy'n ymwneud â safleoedd sipsiwn a theithwyr, neu anheddau gweithwyr amaethyddol/mentrau gwledig yn dod o fewn y maen prawf hwn..*

[3] *Er enghraifft, lle bydd tystiolaeth fanwl ynghylch anghenion cyflenwad tir ar gyfer tai a bydd angen profi'r dystiolaeth hon drwy holi.*

[4] *Er enghraifft, mewn apeliadau yn ymwneud â safleoedd Sipsiwn a theithwyr, a fodlonir y diffiniad yn nogfen 'Teithio at Ddyfodol Gwell' Llywodraeth Cymru a Fframwaith Gweithredu a Chynllun Cyflenwi ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, neu mewn apeliadau yn ymwneud ag anheddau amaethyddol / mentrau gwledig, a fodlonir y profion a osodir allan yn TAN6.*

[5] *Lle mae cynnig wedi ysgogi diddordeb lleol sylweddol mae'n bosibl y bydd angen ystyried gwrandawiad neu ymchwiliad. Mewn amgylchiadau o'r fath, dylai'r awdurdod cynllunio lleol nodi pa weithdrefn y mae'n ystyried y byddai'n fwyaf priodol, gan gymryd i ystyriaeth nifer y bobl a fyddai'n debygol o fynychu a chymryd rhan yn y digwyddiad. Byddwn yn cymryd y cyngor hwnnw i ystyriaeth wrth wneud penderfyniad ynghylch y weithdrefn briodol.*

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

- gellir disgwyl yn rhesymol y bydd y partïon yn gallu cyflwyno eu hachosion eu hunain (gyda chefnogaeth tystion proffesiynol os bydd angen) heb unrhyw angen am adfocad i'w cynrychioli; neu

- mewn apêl yn erbyn gorfodi, os bydd sail yr apêl, y toriad a honnir, a gofynion yr hysbysiad, y gymharol syml.

Noder – Er y gall apelyddion gael eu cynrychioli gan adfocadau mewn gwrandawiad, a gallant brofi'r dystiolaeth drwy holi, ni fydd yr Arolygydd yn caniatáu croesholi.

Ymchwiliad – byddai ymchwiliad yn briodol os:

- bydd angen a esbonnir yn glir am brofi'r dystiolaeth drwy holi ffurfiol gan adfocad [6]; neu

- mae'r materion yn gymhleth [7]; neu

- mae'r apêl wedi ysgogi diddordeb lleol sylweddol fel y gellir cyfiawnhau ymchwiliad yn hytrach nag ymdrin â'r achos drwy wrandawiad [8]; neu

- mewn apêl yn erbyn gorfodi, mae angen rhoi tystiolaeth ar lw [9]; neu

- mewn apêl yn erbyn gorfodi, mae'r toriad honedig, neu ofynion yr hysbysiad, yn anghyffredin ac arbennig o ddadleuol.

Noder – Ystyrir nad yw'r disgwyliad y bydd cyflwyniadau cyfreithiol yn cael eu gwneud, ynddo'i hun, yn rheswm dros gynnal achos drwy ymchwiliad. Lle mae parti o'r farn y bydd angen cyflwyniadau cyfreithiol (ac ystyrir eu bod yn gymhleth fel y byddant yn cyfiawnhau cael eu gwneud ar lafar), bydd yr Arolygiaeth yn gofyn am esboniad llawn o'r materion y gwneir cyflwyniadau yn eu cylch – gan gynnwys pam y mae'n bosibl y bydd angen ymchwiliad – ar ddechrau'r apêl neu fel arall ar y cyfle cyntaf.

---

[6] *Nid yw hyn yn atal apelydd rhag cynrychioli ei hun fel adfocad.*

[7] *Er enghraifft, lle mae'n debygol y bydd llawer o ddata technegol iawn yn cael eu cyflwyno fel tystiolaeth.*

[8] *Lle mae'r cynnig wedi ysgogi diddordeb lleol sylweddol, mae'n bosibl y bydd angen ystyried gwrandawiad neu ymchwiliad. Mewn amgylchiadau o'r fath, dylai'r awdurdod cynllunio lleol nodi pa weithdrefn y mae'n ystyried y byddai'n fwyaf priodol, gan gymryd i ystyriaeth nifer y bobl a fyddai'n debygol o fynychu a chymryd rhan yn y digwyddiad. Byddwn yn cymryd y cyngor hwnnw i ystyriaeth wrth wneud penderfyniad ynghylch y weithdrefn briodol.*

[9] *Er enghraifft, lle bydd tystion yn rhoi tystiolaeth ffeithiol ynghylch pa mor hir y bu defnydd heb awdurdod honedig ar waith.*

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Rhwymedigaethau Cynllunio

Atodiad 3

<u>Rhwymedigaethau cynllunio</u>

1. **Introduction**

1.1. Mae rhwymedigaethau cynllunio mewn cysylltiad ag apeliadau cynllunio a cheisiadau cynllunio a alwyd i mewn yn cynnwys cytundebau ac ymgymeriadau unochrog (adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("y Ddeddf") fel y'i diwygiwyd). Yn yr atodiad hwn, dylid cymryd bod cyfeiriadau at yr Arolygydd yn golygu Gweinidogion Cymru ar gyfer ceisiadau cynllunio a alwyd i mewn ac apeliadau a adferwyd.

1.2. Mae'r atodiad hwn yn rhoi cyngor arfer da i arwain ymgeiswyr/apelyddion wrth baratoi rhwymedigaethau cynllunio. Dylid ei ddarllen ochr yn ochr â pholisi'r Llywodraeth ar ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio ym Mholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 – Tachwedd 2016; Cylchlythyr 13/97 y Swyddfa Gymreig – Rhwymedigaethau Cynllunio. Hefyd, mae Cymdeithas y Gyfraith wedi cyhoeddi ail argraffiad o'i chytundeb adran 106 enghreifftiol (Mehefin 2010).

1.3 Rhoddir rhestr o dermau cyfreithiol a thechnegol yn Atodlen 01. Rhoddir arweiniad ar Gyflawni Gweithred yn Atodlen 02.

2. Terfyn amser ar gyfer derbyn rhwymedigaethau cynllunio

Achosion cynrychiolaethau ysgrifenedig

2.1 Os yw'r apelydd yn bwriadu anfon rhwymedigaeth gynllunio ac eisiau bod yn sicr y bydd yn cael ei hystyried gan yr Arolygydd, mae'n rhaid iddo sicrhau ei bod yn cael ei chyflawni a'n bod ni'n derbyn copi ardystiedig o leiaf 6 wythnos cyn y dyddiad dechrau.

2.2 Bydd rhwymedigaethau cynllunio a dderbynnir ar ôl y dyddiad hwn yn cael eu hystyried yn ôl disgresiwn yr Arolygydd yn unig, gan na fydd ef neu hi'n gohirio cyhoeddi penderfyniad er mwyn aros i rwymedigaeth gael ei chyflawni, oni bai bod amgylchiadau eithriadol iawn.

Achosion gwrandawiad ac ymchwiliad

2.3 Os yw'r apelydd yn bwriadu anfon rhwymedigaeth gynllunio, dylai sicrhau ein bod ni'n derbyn drafft terfynol, y cytunwyd arno gan bob parti, o leiaf 10 niwrnod gwaith cyn i'r gwrandawiad neu'r ymchwiliad agor. Bydd peidio â bodloni'r terfyn amser hwn yn debygol o amharu'n sylweddol ar allu'r Arolygydd a phartïon eraill i baratoi ar gyfer y gwrandawiad neu'r ymchwiliad.

2.4 Gofynnwn am ddrafft terfynol, yn hytrach na rhwymedigaeth gynllunio a gyflawnwyd, rhag ofn y bydd angen newid y geiriad yn sgil trafod ac archwilio yn ystod y gwrandawiad neu'r ymchwiliad. Er hynny, dylai'r rhwymedigaeth gynllunio gael ei chyflawni fel arfer cyn i'r gwrandawiad neu'r ymchwiliad gau,

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

heb fod angen gohirio. Fodd bynnag, os nad yw hynny'n ymarferol, bydd yr Arolygydd yn cytuno ar y manylion ar gyfer derbyn y rhwymedigaeth gynllunio wedi'i chyflawni gyda'r apelydd/ymgeisydd a'r awdurdod cynllunio lleol yn y gwrandawiad neu'r ymchwiliad.

3. Cyfiawnhau'r angen am y rhwymedigaeth gynllunio

3.1 Mae Rheoliad 122 Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010, Offeryn Statudol 2010/948, yn ei gwneud hi'n anghyfreithlon i unrhyw rwymedigaeth gynllunio (y gellir codi Ardoll Seilwaith Cymunedol ar ei chyfer) gael ei hystyried wrth bennu cais cynllunio os nad yw'n bodloni'r 3 phrawf a amlinellir yn y Rheoliad. Bydd angen i'r Arolygydd asesu p'un a yw rhwymedigaeth gynllunio'n bodloni'r profion hyn, hyd yn oed os yw'r partïon yn fodlon arni. Dylai'r partïon sicrhau eu bod yn darparu'r dystiolaeth angenrheidiol i alluogi'r asesiad hwn i gael ei gynnal. Ni fydd Arolygwyr yn ystyried unrhyw rwymedigaethau, gan gynnwys taliadau neu fformiwlâu safonol, nad ydynt yn bodloni un neu fwy o'r profion statudol.

3.2 Mae'n debygol y bydd angen y dystiolaeth ganlynol i alluogi'r Arolygydd i asesu p'un a yw unrhyw gyfraniad ariannol a ddarperir trwy rwymedigaeth gynllunio (neu ofyniad yr awdurdod cynllunio lleol am un) yn bodloni'r profion:

- polisi neu bolisïau perthnasol y cynllun datblygu, ac adrannau perthnasol unrhyw ddogfen gynllunio atodol neu ganllawiau cynllunio atodol;
- tystiolaeth wedi'i meintioli o'r galw ychwanegol am gyfleusterau neu seilwaith sy'n debygol o godi yn sgil y datblygiad arfaethedig;
- manylion cyfleusterau neu seilwaith presennol, a thystiolaeth gyfredol wedi'i meintioli o'r graddau y gallant neu na allant fodloni'r galw ychwanegol hwnnw;
- y fethodoleg ar gyfer cyfrifo unrhyw gyfraniad ariannol sy'n angenrheidiol i wella cyfleusterau neu seilwaith presennol, neu ddarparu cyfleusterau neu seilwaith newydd, i fodloni'r galw ychwanegol;
- manylion y cyfleusterau neu'r seilwaith y bydd unrhyw gyfraniad ariannol yn cael ei wario arnynt.

4. Format of the planning obligation

4.1 Dylai pob rhan o'r rhwymedigaeth gynllunio, gan gynnwys y llofnodion, ddilyn mewn trefn heb fylchau. Yn ddelfrydol, ni ddylai'r llofnodion ddechrau ar dudalen newydd. Dylai'r rhwymedigaeth gynllunio gael ei rhwymo'n dynn a dylai ei thudalennau gael eu rhifo.

4.2 Dylai'r holl bartïon roi blaenlythrennau eu henwau wrth ymyl unrhyw newidiadau llawysgrif i'r testun. Mae'n rhaid i unrhyw ddogfennau neu gynlluniau a atodir i'r rhwymedigaeth gynllunio gael eu hamlygu'n eglur yn y testun (trwy deitl a dyddiad y ddogfen neu rif y lluniad), ac mae'n rhaid i unrhyw gynlluniau a amlygir gael eu hatodi. Mae'n rhaid i unrhyw gynlluniau gael eu llofnodi gan yr holl bartïon ac mae'n rhaid i unrhyw liwiau a ddefnyddir ar gynlluniau gyfateb i'r disgrifiad a roddir yn y testun. Os canfyddir bod y cynllun yn anghywir neu ar goll, bydd angen i'r rhwymedigaeth gynllunio gael ei hailgyflawni gyda'r cynllun cywir wedi'i atodi/cynlluniau cywir wedi'u hatodi.

[Dychwelyd i'r dudalen gynnwys]

4.3 Dylai'r rhwymedigaeth gynllunio wreiddiol gael ei dal gan un o swyddogion (cyfreithiwr) yr awdurdod cynllunio gorfodi – ni ddylid ei hanfon atom ni gan ein bod ni'n dinistrio copïau caled ffeiliau achos ar ôl 3 mis. Dylid anfon copi atom gyda datganiad llofnodedig gan y swyddog hwnnw yn ardystio ei fod yn gopi cywir o'r gwreiddiol.

5. Partïon i'r rhwymedigaeth gynllunio

5.1 O dan adran 106(1) y Ddeddf, caiff unrhyw unigolyn sydd â buddiant yn y tir lunio rhwymedigaeth gynllunio. Gall unigolion gyfrwymo eu buddiant eu hunain ac unrhyw olynwyr mewn teitl i'r buddiant hwnnw yn unig. Fel arfer, felly, mae'n rhaid i bawb sydd â buddiant mewn tir yr effeithir arno gan rwymedigaeth gynllunio – gan gynnwys rhydd-ddeiliad/rhydd-ddeiliaid, lesddeiliad/lesddeiliaid, deiliaid unrhyw gontract(au) ystad ac unrhyw godwyr morgais – lofnodi'r rhwymedigaeth. Os oes perchenogaeth wahanol, mae'n bosibl y bydd angen ei diffinio trwy gyfeirio at gynllun.

5.2 Mae'n rhaid i'r rhwymedigaeth gynllunio roi manylion teitl pob unigolyn i'r tir. Dylai hyn gael ei wirio gan yr awdurdod cynllunio lleol, ac mewn achosion gwrandawiad ac ymchwiliad bydd yr Arolygydd yn gofyn am ei sicrwydd. Mewn achosion cynrychiolaethau ysgrifenedig, ac mewn achosion lle nad yw'r awdurdod cynllunio lleol yn gallu rhoi sicrwydd, bydd angen i'r ymgeisydd neu'r apelydd ddarparu tystiolaeth o deitl i'r Arolygydd. Fel arfer, bydd hyn ar ffurf copi o gofnod neu gofnodion cyfredol gan y Gofrestrfa Tir.

5.3 Os oes gan ddatblygwr ddewis i brynu'r tir yn unig, bydd angen i'r tirfeddiannwr/tirfeddianwyr presennol fod yn barti i unrhyw rwymedigaeth sy'n cyfrwymo'r tir.

5.4 Mae dogfennau cyfatebol yn ddogfennau cyfreithiol sy'n unfath ym mhob ystyr heblaw bod pob un yn cael ei llofnodi gan barti neu bartïon gwahanol. Nid yw hyn yn briodol i rwymedigaethau cynllunio, gan fod y rhain yn ddogfennau cyfraith gyhoeddus a gofnodir ar y gofrestr gynllunio a'r gofrestr pridiannau tir lleol, a rhoddir copi ohonynt yn aml i breswylwyr a phobl eraill â buddiant. Dylai'r rhwymedigaeth gynllunio fod yn un ddogfen a gyflawnir gan yr holl bartïon perthnasol.

5.5 Mewn amgylchiadau eithriadol, gallai'r partïon gytuno o flaen llaw mai dogfennau cyfatebol yw'r unig ddewis ymarferol. Yn yr achosion hyn, dylai'r Arolygydd a'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon bod copïau ardystiedig o'r holl ddogfennau a lofnodwyd yn unigol wedi cael eu darparu (gan gyfreithiwr neu unigolyn arall sydd â chymwysterau cyfreithiol priodol).

6. Cynnwys y rhwymedigaeth gynllunio

Pwyntiau cyffredinol

a. Dylai ddarparu diffiniadau eglur a chryno o dermau a ddefnyddir yn aml a defnyddio terminoleg gyson drwyddi draw.

b. Mae'n rhaid i'r rhwymedigaeth gynllunio gael ei dyddio, ei llofnodi gan yr holl bartïon iddi, a'i chyflawni fel gweithred. Gweler Atodiad K.2 am fanylion sut i gyflawni fel gweithred.

c. Mae'n rhaid i'r rhwymedigaeth gynllunio amlygu'r canlynol:
   - y tir y maen berthnasol iddo (trwy gynllun os oes angen); a'r
   - partïon i'r rhwymedigaeth, trwy eu henwau a'u cyfeiriadau, a'u buddiant perthnasol yn y tir. Os yw parti'n gwmni alltraeth, mae'n rhaid iddo roi cyfeiriad ar gyfer cyflwyno dogfennau yn y Deyrnas Unedig.

d. Mae'n rhaid iddi ddatgan:
   - ei bod yn rhwymedigaeth gynllunio ac enwi'r awdurdod cynllunio y mae'n orfodadwy ganddo;
   - y bydd yn dod i rym pan roddir caniatâd cynllunio – hyd yn oed os bydd y camau sy'n ofynnol gan y rhwymedigaeth yn cael eu sbarduno gan ddigwyddiadau dilynol, fel dechrau'r datblygiad;
   - yr union ofynion y mae'n eu gosod ar y parti neu'r partïon, gan roi'r cyfamod(au) yn ddigon manwl (gan gynnwys y rhannau o'r tir y byddant yn berthnasol iddynt, lle y bo'n berthnasol) i'w gwneud yn orfodadwy; a
   - bod unrhyw gyfraniadau ariannol i'w talu i'r awdurdod cynllunio lleol neu (drwy ddarpariaeth a eiriwyd yn briodol yn y weithred) unrhyw awdurdod arall perthnasol sy'n gyfrifol am ddarparu'r gwasanaethau cyhoeddus penodol y mae'r cyfraniadau'n berthnasol iddynt.

e. Mae'n bosibl y bydd angen diffinio, trwy gyfeirio at gynllun, safle(oedd) arfaethedig cyfleusterau penodol (e.e. man agored) sydd i'w darparu, neu fanyleb fanwl y dibenion y bwriedir defnyddio cyfraniadau ariannol penodol ar eu cyfer (gan gynnwys unrhyw derfynau amser, gwiriadau ansawdd, ac ati, sydd i'w cymhwyso).

f. Mae'n rhaid iddi egluro pryd y bydd pob un o'i gofynion yn cael ei sbarduno a ph'un a oes unrhyw amodau sy'n effeithio ar gyflawni'r gofyniad hwnnw. Er enghraifft, dylai egluro p'un a oes angen i rywbeth arall ddigwydd, neu hysbysiad ffurfiol gael ei roi, cyn y bydd cyfraniad ariannol yn daladwy; neu b'un a oes angen i delerau trosglwyddo tir gael eu cytuno cyn cyflenwi tai fforddiadwy neu ryw fath arall o fuddiant cymunedol.

Gofynion a osodir gan ymgymeriadau unochrog

g. Os yw'r rhwymedigaeth ar ffurf ymgymeriad unochrog, mae'n dderbyniol iddi osod amodau ar gyfer gwneud unrhyw gyfraniad ariannol – fel y diben y ceir ei ddefnyddio ar ei gyfer ac amseriad neu gyfnodau'r taliadau.

h. Fodd bynnag, ni ddylai ymgymeriad unochrog geisio gosod gofynion neu rwymedigaethau ar unrhyw unigolyn heblaw am hwnnw sy'n

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

llofnodi e.e. ni fyddai'n dderbyniol ceisio mynnu bod Darparwr Cofrestredig yn cyfnewid contractau o fewn cyfnod penodol.

7. Addasu neu ryddhau rhwymedigaethau cynllunio

a. Ni all gweithred a gyflawnir o dan adran 106 ddarparu ar gyfer ei haddasu neu ei rhyddhau ei hun ar ôl cyfnod penodol neu mewn amgylchiadau penodol.

b. Fel arfer, gall rhwymedigaethau cynllunio, p'un a ydynt yn gytundebau adran 106 neu'n ymgymeriadau unochrog, gael eu haddasu neu eu rhyddhau o dan adran 106A y Ddeddf yn unig. Mae adran 106A yn galluogi addasu neu ryddhau trwy naill ai gytundeb â'r awdurdod cynllunio lleol (y mae'n rhaid iddo gael ei gyflawni fel gweithred), neu drwy gais i'r awdurdod cynllunio lleol.

c. Mae'r cyfnodau pryd y gellir gwneud cais i addasu neu ryddhau rhwymedigaeth fel a ganlyn:

- o ran rhwymedigaethau a luniwyd ar 6 Ebrill 2010 neu cyn hynny – gellir gwneud cais unrhyw bryd;
- o ran rhwymedigaethau a luniwyd ar ôl 6 Ebrill 2010 – gellir gwneud cais ar ôl 5 mlynedd yn dechrau ar y dyddiad y lluniwyd y rhwymedigaeth.

d. Mae hawl apelio o dan adran 106B os gwrthodir unrhyw gais.

e. Dylid paratoi'n ofalus iawn, cyn cyflawni ymgymeriad unochrog, er mwyn osgoi unrhyw angen i'w addasu'n ddilynol. Fodd bynnag, yn ystod apêl, daw'n amlwg weithiau fod angen gwneud newidiadau i ymgymeriad unochrog a gyflawnwyd er mwyn sicrhau y bydd yn cyflenwi'r hyn a fwriadwyd. Argymhellir yn gryf bod hyn yn cael ei wneud hyn trwy gytundeb gyda'r awdurdod cynllunio lleol, oherwydd gall hynny ddarparu ar gyfer disodli'r ymgymeriad unochrog gwreiddiol. Os gwneir cais, bydd yr ymgymeriad unochrog gwreiddiol yn aros mewn grym (gan na ellir ei "dynnu'n ôl" na'i "ddisodli" heblaw trwy gytundeb â'r awdurdod cynllunio lleol), ond bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn gyfrifol am sicrhau bod y fersiwn a ffefrir yn cael ei gorfodi.

8. Rhwymedigaethau cynllunio a darparu tai fforddiadwy

a. Dylid darllen yr adran hon ochr yn ochr ag adrannau perthnasol cytundeb adran 106 enghreifftiol Cymdeithas y Gyfraith (ail argraffiad – Mehefin 2010).

b. Os yw rhwymedigaeth gynllunio'n darparu ar gyfer tai fforddiadwy yn rhan o'r datblygiad arfaethedig, bydd angen i'r Arolygydd fod yn fodlon:

- bod y math(au) o dai fforddiadwy y bwriedir eu darparu wedi'u diffinio'n foddhaol;
- os oes rhaniad rhwng y gwahanol fathau o dai fforddiadwy, bod cyfiawnhad dros hynny a threfniadau i'w sicrhau;
- bod darpariaethau eglur a phenodol sy'n ymdrin â dosbarthiad y tai fforddiadwy;

- bod y cyfamodau'n cael eu drafftio mewn ffordd a fydd yn sicrhau bod y tai arfaethedig yn cael eu cyflenwi. Dylai'r rhwymedigaeth gynllunio ddatgan pwy fydd yn gyfrifol am adeiladu'r tai fforddiadwy;
- os bwriedir i'r tir sydd i'w ddefnyddio ar gyfer tai fforddiadwy gael ei drosglwyddo (e.e. i Ddarparwr Cofrestredig), bod y tir perthnasol yn cael ei amlygu'n eglur ar gynllun, a bod cyfyngiad ar ddatblygu hyd nes bod y trefniadau ar gyfer trosglwyddo wedi'u gwneud fel yr amlinellir yn y rhwymedigaeth gynllunio neu ddogfen sydd wedi'i hatodi iddi;
- os yw'r Darparwr Cofrestredig yn barti i'r rhwymedigaeth gynllunio, ei bod yn cynnwys cyfamodau cadarnhaol i sicrhau y bydd y tai fforddiadwy'n cael eu hadeiladu a (thrwy ddarpariaeth a eiriwyd yn briodol) bod y tai fforddiadwy'n cael eu trosglwyddo i'r Darparwr Cofrestredig (gyda threfniant rhaeadru o bosibl rhag ofn y bydd y Darparwr Cofrestredig a ffefrir yn diffygdalu);
- os nad yw'r un o'r partïon i'r rhwymedigaeth gynllunio yn Ddarparwr Cofrestredig (a chan dybio nad yw'r ymgeisydd ei hun yn mynd i adeiladu'r tai fforddiadwy), bod trefniadau digonol a rhesymol ar gyfer sicrhau Darparwr Cofrestredig;
- bod y trefniadau ar gyfer cyflenwi'r tai fforddiadwy fesul cam yn foddhaol. Ni ddylai'r rhwymedigaeth gynllunio ganiatáu i'r rhan fwyaf o'r tai marchnad gael eu gwerthu cyn bod yr unedau fforddiadwy ar gael i'w meddiannu. Dylid cydamseru darparu/meddiannu'r ddau fath o dai yn briodol;
- os bwriedir darparu'r tai fforddiadwy oddi ar y safle, neu wneud cyfraniad ariannol yn lle darpariaeth, bod cyfiawnhad cryf drosto, a bod yr hyn a gynigir yn gyfwerth at ei gilydd;
- bod y rhwymedigaeth gynllunio'n cynnwys digon o reolaethau i sicrhau bod unrhyw dai fforddiadwy'n aros yn fforddiadwy am gyfnod diderfyn;
- bod y trefniadau ar gyfer dyrannu'r tai fforddiadwy (e.e. hawliau enwebu sy'n cynnwys defnyddio rhestr aros am dai yr awdurdod lleol neu ddyraniadau i unigolion cymwys gan Ddarparwr Cofrestredig) yn foddhaol;
- os yw'r rhwymedigaeth gynllunio'n cynnwys trefniant rhaeadru, bod digon o amser rhwng pob cam, yn enwedig cyn sbarduno unrhyw gymal "wrth gefn" a fyddai'n galluogi'r tai fforddiadwy i ddychwelyd i'r datblygwr i'w gwerthu ar y farchnad agored; a
- bod y trefniadau arfaethedig ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy yn ddigonol.

9. Rhwymedigaethau cynllunio ar gyfer tariffau/cyfraniadau cyfun

a. Mae Rheoliad 123(3) Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010, fel y'u diwygiwyd, yn ymwneud â chyfyngiadau ar ddefnyddio rhwymedigaethau cynllunio wrth bennu ceisiadau ac apeliadau cynllunio. Daeth gofynion y Rheoliad i rym ar ôl diwedd y cyfnod trosiannol ar 6 Ebrill 2015. Mae'r Rheoliadau ar gael ar-lein. Gweler paragraffau 99-104 y canllawiau ymarfer cynllunio am ragor o wybodaeth.

b. Yn gyffredinol, ar ôl diwedd y cyfnod trosiannol, ni chaiff rhwymedigaeth gynllunio fod yn rheswm dros roi caniatâd cynllunio sy'n darparu ar gyfer cyllido neu ddarparu prosiect seilwaith neu fath o seilwaith, a bod pum rhwymedigaeth gynllunio ar wahân neu fwy wedi'u llunio'n flaenorol ar 6 Ebrill 2010 neu ar ôl hynny sydd eisoes yn darparu ar gyfer cyllido neu ddarparu'r prosiect hwnnw neu'r math hwnnw o seilwaith. Nid yw rhwymedigaethau sy'n golygu bod angen llunio cytundeb priffyrdd wedi'u cyfyngu yn y modd hwn.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

c. Mae paragraff 24 y canllawiau ymarfer cynllunio yn datgan bod rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gadw copi o unrhyw rwymedigaeth gynllunio, ynghyd â manylion unrhyw achos o addasu neu ryddhau'r rhwymedigaeth gynllunio, a sicrhau bod y rhain ar gael yn gyhoeddus ar eu cofrestr gynllunio.

d. Os yw'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y byddai angen cyfraniad/cyfraniadau a sicrheir trwy rwymedigaeth gynllunio/rhwymedigaethau cynllunio er mwyn i'r cynnig apêl fod yn dderbyniol o safbwynt cynllunio, gofynnwn iddo hefyd gadarnhau nifer y rhwymedigaethau cynllunio a luniwyd ar 6 Ebrill 2010 neu ar ôl hynny sy'n darparu ar gyfer cyllido neu ddarparu prosiect, neu'n darparu ar gyfer cyllido neu ddarparu'r math hwnnw o seilwaith y mae'n ceisio rhwymedigaeth ar ei gyfer mewn perthynas â'r cynnig apêl. Mae angen y wybodaeth hon ar gyfer pob rhwymedigaeth a geisir gan yr awdurdod cynllunio lleol.

e. Dylai'r awdurdod cynllunio lleol (a'r apelydd) roi gwybod i ni ar frys am unrhyw newidiadau eraill i amgylchiadau mewn perthynas â'r mater hwn wrth i'r apêl fynd rhagddi, h.y. os lluniwyd unrhyw rwymedigaethau eraill perthnasol oherwydd bod yr awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd a/neu oherwydd bod apeliadau wedi cael eu caniatáu. Mae'n fuddiol i'r awdurdod cynllunio lleol a'r apelydd wneud hynny, oherwydd gallai unrhyw fethiant i roi gwybodaeth i ni arwain at oedi wrth brosesu'r apêl a/neu, ar ei waethaf, olygu bod penderfyniadau apêl anghyfreithlon yn cael eu gwneud.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Atodiad 03: Atodlen 1 – Rhestr Termau

Atebolrwydd	Dyletswydd neu rwymedigaeth sy'n orfodadwy o dan y gyfraith.
Buddiant	Rhywbeth, er enghraifft man agored, cyfleuster cymunedol, eitem seilwaith, neu gyfraniad ariannol, sy'n cael ei ddarparu trwy gyfrwng rhwymedigaeth gynllunio.
Buddiant [cyfreithiol] mewn tir	Mae buddiant mewn tir yn cynnwys perchenogaeth rydd-ddaliadol, buddiant lesddaliadol, buddiant fel codwr morgais, ac ati. O dan adran 106, mae'n rhagofyniad i lunio rhwymedigaeth gynllunio.
Codwr Morgais	Rhywun sydd â sicrwydd yn erbyn eiddo, fel arfer trwy gyfrwng benthyciad.
Contract ystad	Contract gan dirfeddiannwr i drosglwyddo'r tir i rywun arall.
Copi ardystiedig	Copi o ddogfen gyfreithiol sydd wedi cael ei lofnodi a'i ardystio fel copi cywir gan yr unigolyn sy'n gyfrifol am gadw'r gwreiddiol.
Cwblhau	Y weithred o gwblhau dogfen gyfreithiol.
Cyfamod	Addewid cyfrwymol a roddir gan un parti i un arall i ddilyn neu gyflawni rhwymedigaeth.
Cyflwyno	Mae gweithred yn cael ei chyflwyno ar yr adeg pan ddaw i rym, hynny yw, pan fydd wedi cael ei chyflawni **a'i** dyddio.
Cytundeb	Dogfen gyfreithiol sy'n cael ei chyflawni a'i chyflwyno gan yr holl bartïon a enwyd. Mae'n rhaid iddi fod rhwng 2 barti neu fwy.
Cytundeb Adran 106	Cytundeb a wneir o dan adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, sy'n cynnwys cyfamodau gan un barti neu fwy (y mae'n rhaid bod ganddynt fuddiant cyfreithiol yn y tir) i barti arall (yr awdurdod cynllunio lleol fel arfer).
Darparwr Cofrestredig	Sefydliad sydd wedi'i gofrestru gyda'r Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau fel darparwr tai cymdeithasol. Gall hyn gynnwys Cymdeithasau Tai, Awdurdodau Lleol a chwmnïau preifat.
Dewis i brynu	Hawl (a wnaed trwy gytundeb) i brynu neu beidio, o fewn cyfnod penodol.
Gorfodadwy / Cyfreithiol orfodadwy	Yn gyfrwymol mewn ystyr gyfreithiol ac yn gallu cael ei orfodi os na chydymffurfir ag ef.
Gweithred	Dogfen gyfreithiol sy'n cael ei chyflawni fel gweithred.
Gweithred Eiddo	Dogfen gyfreithiol sy'n darparu tystiolaeth o deitl tir neu eiddo.
Offeryn / Offeryn cyfreithiol	Dogfen gyfreithiol ffurfiol.
Olynydd/olynwyr mewn teitl	Unigolion sydd â hawl i olynu deiliad/deiliaid presennol teitl eiddo.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Pŵer Atwrnai	Dogfen gyfreithiol sy'n awdurdodi unigolyn a enwyd i lofnodi dogfennau ar ran rhywun arall mewn amgylchiadau penodedig.
Rhag-amod	Darpariaeth sy'n gohirio'r hawl neu'r gofyniad i wneud rhywbeth hyd nes bod gweithred neu ddigwyddiad arall wedi digwydd.
Rhwymedigaeth / Rhwymedigaeth gynllunio	Ystyr fanwl rhwymedigaeth yw rhywbeth y mae parti wedi'i gyfrwymo'n gyfreithiol i'w wneud (e.e. gellir ei gyfrwymo trwy gytundeb adran 106 neu ymgymeriad unochrog i wneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysgol, gosod ffordd fynediad, ac yn y blaen). Fodd bynnag, mae'r term "rhwymedigaeth" hefyd yn cael ei ddefnyddio weithiau i gyfeirio'n fyr at "rwymedigaeth gynllunio" sydd, yn yr ystyr gyffredinol hon, yn cyfeirio at gytundebau adran 106 ac ymgymeriadau unochrog.
Rhyddhau	Rhyddhau o rwymedigaeth gynllunio.
Sêl gyffredin	*Gweler Selio isod*.
Selio (dogfen gyfreithiol)	Dull o lofnodi dogfen trwy gyfrwng sêl gorfforaethol neu gyffredin. Gweler Atodiad M.2 – Cyflawni fel gweithred.
Tai fforddiadwy	Gweler Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 02 – Cynllunio a thai fforddiadwy.
Teitl	Hawl i berchen ar dir neu eiddo.
Tirfeddiannwr	Rhywun sy'n dal ystad gyfreithiol mewn tir, e.e. rhydd-ddeiliad neu lesddeiliad.
Twrnai	Rhywun a benodir gan rywun arall i weithredu ar ran yr olaf.
Tyst / tystio	Mae dogfen yn cael ei thystio os yw'n cael ei llofnodi ym mhresenoldeb un unigolyn arall neu fwy – y tyst(ion) – sydd yna'n llofnodi hefyd i ddangos eu bod wedi tystio'r llofnod.
Tystiolaeth o deitl / Manylion teitl	Dogfennau sy'n dangos tystiolaeth o berchenogaeth eiddo (y cyfeirir atynt weithiau fel Gweithredoedd Teitl – gweler isod).
Wedi'i chwblhau	Dogfen gyfreithiol sydd wedi cael ei chyflawni a'i chyflwyno i'r parti arall neu'r partïon eraill yn ddiamod.
Wedi'i chyflawni	Gweler Atodiad M.2 – Cyflawni fel gweithred.
Ymgymeriad unochrog	Rhwymedigaeth gynllunio a gyflawnir yn unig gan y parti neu'r partïon sy'n rhoi'r cyfamodau ac nid gan y parti (yr awdurdod cynllunio lleol fel arfer) sy'n cael budd o'r cyfamodau hynny. Yn y modd hwn, mae'n wahanol i gytundeb adran 106 sy'n cael ei gyflawni gan yr holl bartïon, gan gynnwys yr awdurdod cynllunio lleol.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Atodiad 03: Atodlen 2 - Cyflawni fel gweithred

Mae adran 106(9) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i disodlwyd gan adran 12 Deddf Cynllunio a Digolledu 1991) yn datgan na cheir llunio rhwymedigaeth gynllunio heblaw trwy offeryn [hynny yw, dogfen gyfreithiol ffurfiol] a gyflawnir fel gweithred.

Gellir cyflawni gweithred yn y ffyrdd canlynol:

1. <u>Cyflawni gan unigolyn</u>

Mae adran 1(3) Deddf Cyfraith Eiddo (Darpariaethau Amrywiol) 1989 yn darparu bod offeryn yn cael ei gyflawni'n ddilys fel gweithred gan unigolyn:

(i) os yw'n cael ei lofnodi ganddo ym mhresenoldeb tyst sy'n ardystio'r llofnod; (neu, yn unol â'i gyfarwyddyd ac yn ei bresenoldeb ef a phresenoldeb dau dyst sydd oll yn ardystio'r llofnod); ac

(ii) yn cael ei gyflwyno fel gweithred ganddo ef neu unigolyn a awdurdodwyd i wneud hynny ar ei ran.

Enghraifft

Bodlonir y gofynion uchod:

Os yw'r geiriau canlynol yn ymddangos yn y ddogfen: *Wrth Dystio'r uchod, mae'r Perchennog wedi cyflawni a chyflwyno'r Weithred hon ar y dyddiad a'r flwyddyn a ysgrifennwyd gyntaf uchod*.

<u>Ac</u>

Mae'r ddogfen yn cael ei llofnodi yn y modd canlynol:

Llofnodwyd fel Gweithred gan
A N Hysbys
ym mhresenoldeb: } *(Dylai A N Hysbys lofnodi yma)*

.... *(Llofnod y tyst)*

.... (*Enw'r tyst mewn llythrennau breision*)

....
.... (*Cyfeiriad y tyst*)
....
....

2. <u>Cyflawni gan gwmni</u>

Mae adran 44 Deddf Cwmnïau 2006 yn darparu bod dogfen yn cael ei chyflawni fel a ganlyn:

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

(i) Trwy osod ei Sêl Gyffredin; NEU
(ii) Drwy lofnodi yn unol ag adran 44(2), hynny yw, gan unrhyw 2 lofnodwr awdurdodedig.

Diffinnir llofnodwyr awdurdodedig fel:
- pob un o Gyfarwyddwyr y Cwmni; ac
- Ysgrifennydd (neu unrhyw un o gydysgrifenyddion) y Cwmni

NEU

(iii) Gan un o Gyfarwyddwyr y Cwmni ym mhresenoldeb tyst sy'n ardystio'r llofnod

Enghreifftiau

Bodlonir y gofynion uchod yn yr enghreifftiau isod:

Trwy Selio

Dylai'r geiriau canlynol ymddangos yn y ddogfen: *Wrth Dystio'r uchod, mae'r Cwmni wedi gosod ei Sêl Gyffredin ar y diwrnod a'r flwyddyn a ysgrifennwyd gyntaf uchod*.

A

Gosodwyd Sêl Gyffredin
J R Ltd
ym mhresenoldeb: } *(Sêl JR LTD yma)*

………………………….. *(Cyfarwyddwr)*

[Fel rheol, bydd Cyfarwyddwr yn llofnodi yn unol â rheolau'r Cwmni, ond mae presenoldeb sêl fel arfer yn dangos bod y weithred wedi cael ei chyflawni'n briodol]

(ii) *Trwy lofnodi*

Dylai'r geiriau canlynol ymddangos yn y ddogfen: ***Wrth Dystio'r uchod, mae'r Cwmni wedi cyflawni a chyflwyno'r ddogfen hon fel Gweithred ar y diwrnod a'r flwyddyn a ysgrifennwyd gyntaf uchod.*** A

Dylai'r ddogfen gael ei llofnodi yn y modd canlynol:

Llofnodwyd fel Gweithred gan
J R Ltd
Yn gweithredu trwy: } *(llofnodion llofnodwyr awdurdodedig[28] yma)*

………………………… ……………………….
(Llofnod) *(Llofnod)*

[28] Gweler "Cyflawni gan gwmni" uchod am ddiffiniad o "lofnodwyr awdurdodedig".

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

……………………….. ……………………..
(Enw a swydd) (Enw a swydd)
[MEWN LLYTHRENNAU BREISION]

(iii) <u>Trwy lofnodi ym mhresenoldeb tyst</u>

Dylai'r ddogfen gael ei llofnodi yn y modd canlynol:

Llofnodwyd fel Gweithred gan
JR Ltd
Yn gweithredu trwy:
(llofnod Cyfarwyddwr yma)

……………………….. ……………………..
(Llofnod) *(Llofnod tyst)*

……………………….. ……………………..
(Enw a swydd) *(Enw'r tyst)*
[MEWN LLYTHRENNAU BREISION]

<u>3. Sefyllfaoedd eraill</u>

Os bwriedir cyflawni dogfen mewn unrhyw ffordd arall, dylid darparu tystiolaeth ddogfennol i ddangos bod gan y llofnodwyr yr awdurdod i lofnodi. Er enghraifft:

- Os yw Cwmni'n llofnodi ar ran unigolyn neu Gwmni arall – bydd adran 44(8) Deddf Cwmnïau 2006 yn berthnasol;
- Os yw swydd Cyfarwyddwr neu Ysgrifennydd Cwmni yn cael ei dal gan unigolyn o Gwmni (e.e. cwmni cyfrifwyr neu gyfreithwyr) – bydd adran 44(7) Deddf Cwmnïau 2006 yn berthnasol;
- Os yw Cymdeithas Adeiladu neu Fanc yn cyfeirio at "lofnodwyr awdurdodedig" nad ydynt yn Gyfarwyddwyr nac yn Ysgrifennydd y Cwmni.
- Os yw dogfen yn cael ei llofnodi ar ran Ymddiriedolaeth gan Ymddiriedolwyr a enwyd.

[Dychwelyd i'r dudalen gynnwys](#)

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Datganiad Tir Cyffredin

Atodiad 4

Datganiad tir cyffredin

1. Datganiadau ar y cyd yw Datganiadau Tir Cyffredin ("DTC") a wneir gan yr apelydd/ymgeisydd a phartïon eraill fel yr awdurdod cynllunio lleol/perthnasol. Nod y ddogfen yw cytuno ar wybodaeth ffeithiol a darparu sail a ddeëllir yn gyffredin ar gyfer yr apelydd/ymgeisydd; yr awdurdod cynllunio lleol / perthnasol a/neu bartïon eraill.

2. Nid yw Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017 (y Rheoliadau Apeliadau) yn cynnwys gofyniad statudol i gynhyrchu DTCau. Fodd bynnag, gallant fod yn ddefnyddiol iawn ac anogir eu cyflwyno pan fydd DTC yn cyfrannu at wella ansawdd y dystiolaeth a lleihau faint o ddeunydd y mae angen ei ystyried.

3. Gall DTC fod yn ddefnyddiol hefyd wrth amlygu'r materion sy'n gwahanu'r partïon a chynorthwyo'r Arolygydd Cynllunio a benodwyd i wneud penderfyniadau cwbl gytbwys yn gyflym a heb wastraffu adnoddau cyhoeddus ac adnoddau diwydiant.

4. Gellir cyflwyno DTC ar gyfer apeliadau neu geisiadau a alwyd i mewn sy'n symud ymlaen trwy gyfrwng sylwadau ysgrifenedig, gwrandawiad, ymchwiliad neu gyfuniad o'r gweithdrefnau hyn.

5. Yr apelydd / ymgeisydd sy'n gyfrifol am gynhyrchu DTC, ond anogir yr holl bartïon i gydweithredu. Dylai apelyddion sicrhau bod DTC yn cael ei gyflwyno ar yr adeg hysbysu am apêl, neu cyn y dyddiad dechrau yn achos galwad i mewn. Fodd bynnag, ceir cyflwyno DTC yn ddiweddarach pe byddai'n ddefnyddiol i'r Arolygydd Cynllunio sy'n archwilio'r achos, neu pan fydd yn gofyn amdano.

6. Dylai DTC amlygu'n glir y materion y mae'r apelydd / ymgeisydd a'r awdurdod cynllunio lleol / perthnasol a'r partïon eraill yn cytuno arnynt, ac yna'r materion y dadleuir yn eu cylch. Bydd hyn yn galluogi'r Arolygydd a benodwyd i ganolbwyntio ar y meysydd y dadleuir yn eu cylch o hyd. Dylai DTC:

- fod yn ddogfen unigol, a luniwyd ac a lofnodwyd gan bawb a gyfrannodd ati – mae'n bosibl y bydd datganiadau ar wahân yn fwy priodol ar gyfer achosion mwy cymhleth;
- bod yn gryno a pheidio â dyblygu gwybodaeth a gyflwynwyd eisoes gan y partïon;
- disgrifio'r safle, yr ardal amgylchynol a nodweddion pwysig, a'r hanes cynllunio. Os yw'n briodol, dylid cynnwys ffotograffau o'r safle a'r ardal amgylchynol;
- esbonio diwygiadau neu newidiadau i'r cynnig gwreiddiol a chadarnhau p'un a gytunwyd arnynt yn ystod y cam ymgeisio[29];

[29] *Mae'r cyngor hwn yn berthnasol i ddiwygiadau a wnaed cyn i awdurdod cynllunio lleol gyhoeddi penderfyniad yn unig.*

- cynnwys rhestr o'r cynlluniau a'r lluniadau cytunedig y gofynnir i'r Arolygydd Cynllunio seilio ei benderfyniad arnynt ac a ystyriwyd yn ystod y cam ymgeisio;
- cynnwys rhestr o bolisïau, Datganiadau Gweinidogol a dogfennau craidd cytunedig a/neu a rennir y dibynnir arnynt, hyd yn oed os oes anghytuno ynglŷn â'u dehongliad a'u perthnasedd;
- cynnwys polisïau perthnasol cynllun datblygu statudol a chynllun datblygu sydd ar y gweill, eu statws a'r pwys yr awgrymir y dylid ei roi iddyn nhw a Chanllawiau Cynllunio Atodol a Dogfennau Cynllunio Atodol;
- amlygu a darparu cyfeirnod(au) unrhyw benderfyniadau apêl perthnasol yn ymwneud â'r safle neu safleoedd cyfagos;
- amlygu p'un a oes cytundeb ynglŷn â mesuriadau, amlygu elfennau cytunedig o'r dystiolaeth ac unrhyw astudiaethau technegol a gynhaliwyd;
- cynnwys rhestr o amodau awgrymedig (cytunedig ac anghytunedig) a ddylai fodloni'r profion yng Nghylchlythyr 016/2014 Llywodraeth Cymru (Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu) a chynnwys y rhesymau pam yr awgrymwyd yr amodau;
- datgan p'un a yw'r apelydd a'r awdurdod cynllunio lleol yn cytuno y gellir datrys unrhyw un o'r rhesymau dros wrthod trwy amodau;
- lle y dyfynnir cyfraith achosion, cynnwys adroddiad/trawsgrifiad llawn y Llys;
- amlygu p'un a oes unrhyw amodau neu rwymedigaethau cynllunio a fyddai'n mynd i'r afael ag unrhyw anghytundeb neu wrthwynebiad yn foddhaol.

7. Mae Templed Datganiad Tir Cyffredin ar gael isod y gellir ei ddefnyddio ar y cyd â'r canllaw hwn.

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Atodiad 04: Atodlen 1

DATGANIAD TIR CYFFREDIN

(Darllenwch y Canllaw uchod i gael cyngor ychwanegol cyn ei gwblhau)

CYFEIRNOD YR APÊL:	

CYFEIRIAD Y SAFLE A DISGRIFIAD O'R DATBLYGIAD:

YR APELYDD	
Yr Awdurdod Cynllunio Lleol / Perthnasol	

Mae'r datganiad hwn yn mynd i'r afael â'r meysydd tir cyffredin canlynol:

1. Disgrifiad o'r safle (gan gynnwys dimensiynau cytunedig)
2. Disgrifiad o'r ardal
3. Hanes cynllunio'r safle
4. Y cynllun datblygu (gan gynnwys polisïau perthnasol) ac unrhyw gynllun datblygu drafft (gan gynnwys y cam a gyrhaeddwyd a'r pwys y dylid ei roi iddo).
5. Perthnasedd unrhyw ganllawiau cynllunio atodol a gyhoeddwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol / Perthnasol.
6. Arall: *[e.e. lle y bo'n berthnasol, data ac amgylchiadau cytunedig ynglŷn â thraffig (a/neu ddata ac amgylchiadau eraill)]*

Bydd yn ddefnyddiol amlygu materion sy'n destun* anghytuno *penodol hefyd

Rhowch destun y tir cyffredin. (Cofiwch lofnodi'r ddogfen ar y diwedd)

Testun – parhad:

Llofnodwyd ar ran yr Apelydd	**Llofnodwyd ar ran yr Awdurdod Cynllunio Lleol neu Barti arall**
…………………………………………………………	……………………………………………
	……………………………………………
Dyddiad: ………………………	**Dyddiad:** ……………………

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Tystiolaeth Arbenigol

Atodiad 05

Tystiolaeth arbenigol

1. Pwy sy'n darparu tystiolaeth arbenigol?

1.1 Tystiolaeth arbenigol yw tystiolaeth a roddir gan unigolyn sy'n gymwysedig, trwy hyfforddiant a phrofiad mewn pwnc neu bynciau penodol, i fynegi barn. Dyletswydd arbenigwr yw helpu Arolygydd gyda materion sydd o fewn ei arbenigedd. Mae'r ddyletswydd hon yn drech nag unrhyw rwymedigaeth i'r unigolyn y mae'r arbenigwr wedi derbyn cyfarwyddiadau ganddo neu'n cael ei dalu ganddo.

1.2 Dylai'r dystiolaeth fod yn gywir, yn gryno ac yn gyflawn o ran ffaith berthnasol/ffeithiau perthnasol o fewn gwybodaeth yr arbenigwr, a dylai gynrychioli ei farn onest a gwrthrychol. Os yw corff proffesiynol wedi mabwysiadu cod ymarfer ar ymddygiad proffesiynol sy'n ymdrin â rhoi tystiolaeth, disgwylir i aelod o'r corff hwnnw gydymffurfio â darpariaethau'r cod wrth baratoi a chyflwyno'r dystiolaeth arbenigol (yn ysgrifenedig neu'n bersonol).

2. Ardystio

2.1 Dylai tystiolaeth arbenigol gynnwys ardystiad fel hwnnw a roddir isod neu rywbeth tebyg (fel sy'n ofynnol gan gorff proffesiynol penodol). Trwy wneud hynny, bydd yr Arolygydd ac eraill sy'n ymwneud ag apêl neu gais a alwyd i mewn yn gwybod bod y deunydd mewn Datganiad Ysgrifenedig o Dystiolaeth, datganiad ysgrifenedig neu adroddiad yn cael ei ddarparu fel 'tystiolaeth arbenigol'. Dyma enghraifft o ardystiad priodol:

"Mae'r dystiolaeth yr wyf wedi'i pharatoi ac yn ei darparu ar gyfer yr apêl hon, cyfeirnod APP/xxx, (yn y Datganiad Ysgrifenedig o Dystiolaeth hwn, y datganiad ysgrifenedig hwn neu'r adroddiad hwn) yn wir ac wedi cael ei pharatoi ac yn cael ei rhoi yn unol â chanllawiau fy sefydliad proffesiynol, a chadarnhaf mai'r safbwyntiau a fynegir yw fy ngwir safbwyntiau proffesiynol".

2.2 Nid yw rhoi tystiolaeth arbenigol yn atal arbenigwr rhag gweithredu fel eiriolwr, ar yr amod bod yr hyn sy'n cael ei roi fel tystiolaeth arbenigol a'r hyn nad yw'n dystiolaeth arbenigol yn cael ei gadarnhau trwy'r ardystiad neu fel arall.

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Dyfarnu Costau

Atodiad 06

Costau

Dyfarnu costau

1. Mae'r Llawlyfr Rheoli Datblygu Adran Atodiad 12: Dyfarnu costau yn rhoi canllawiau ar ddyfarnu costau ar gyfer apeliadau a cheisiadau yn ymwneud â chynllunio sydd gerbron Gweinidogion Cymru. Mae'r canllawiau hyn yn dirymu a disodli Cylchlythyr 23/93 y Swyddfa Gymreig *'Dyfarnu Costau mewn Trafodion Cynllunio a Thrafodion Eraill (gan gynnwys Gorchymyn Prynu Gorfodol).'*

Pam mae costau'n cael eu dyfarnu

2. Mae dyfarniad costau yn orchymyn sy'n datgan y bydd un parti yn talu i barti arall y costau, yn llawn neu'n rhannol, yr aethpwyd iddynt gan y parti sy'n eu derbyn yn ystod y broses lle mae Gweinidogion Cymru neu Arolygydd yn gwneud penderfyniad. Mae'r gorchymyn costau yn datgan maint cyffredinol y costau y gall y parti eu hadennill oddi wrth y parti y gwnaed y dyfarniad yn eu herbyn. Nid yw'n pennu'r swm gwirioneddol, sy'n parhau i fod yn destun setliad rhwng y partïon.

3. Disgwylir i bartïon dalu eu costau eu hunain. Ni ddyfernir costau i apelydd neu ymgeisydd dim ond oherwydd bod eu hapêl neu gais wedi llwyddo, ac yn yr un modd, ni ddyfernir costau i awdurdod cynllunio lleol oherwydd bod eu sefyllfa neu benderfyniad wedi'i gadarnhau.

4. Nod y gyfundrefn gostau yw:

• Annog pawb sy'n cymryd rhan i ymddwyn mewn modd rhesymol, meithrin mwy o ymdeimlad o ddisgyblaeth a dilyn arfer da o ran prydlondeb ac wrth gyflwyno tystiolaeth lawn a manwl i gefnogi eu hachos;

• Annog awdurdodau cynllunio lleol i ymarfer yn briodol eu cyfrifoldebau rheoli datblygu, i ddibynnu'n unig ar resymau dros wrthod sy'n gwrthsefyll craffu ynghylch rhinweddau cynllunio'r achos, ac i beidio ag ychwanegu at gostau datblygu drwy oedi osgoadwy; a

• Pheidio â digalonni pobl rhag ymarfer eu hawl statudol i apelio.

Amgylchiadau lle gellir dyfarnu costau

5. Disgwylir i bob parti ymddwyn yn rhesymol i gefnogi proses effeithlon a phrydlon, er enghraifft o ran darparu'r holl dystiolaeth sy'n ofynnol a sicrhau eu bod yn dilyn amserlenni. Pan fo parti wedi ymddwyn yn afresymol, ac mae hyn yn achos uniongyrchol i barti arall fynd i gost ddiangen neu wastraffus yn y broses o apelio neu wneud cais, mae'n bosibl y byddant yn destun dyfarniad costau.

6. Mae dyfarniadau costau yn gallu ymwneud â dau fath o ymddygiad: sef Gweithdrefnol a Sylweddol.

7. Ceir canllawiau llawn gan gynnwys diffiniadau ac enghreifftiau o'r uchod yn y Llawlyfr Rheoli Datblygu adrannau 2 a 3.

Partïon a allai fod yn destun dyfarniad costau

8. Mae ACLlau, apelyddion a phartïon â buddiant sydd wedi cymryd rhan yn y broses, gan gynnwys ymgyngoreion statudol, yn gallu gwneud cais am gostau, neu gellir dyfarnu costau yn eu herbyn. Yn gyffredinol, dyfernir costau naill ai o blaid neu yn erbyn trydydd partïon mewn amgylchiadau eithriadol yn unig.

9. Rhaid i bob parti wneud cais am ddyfarniad costau ar y cyfle cyntaf posibl. Mae hyn yn berthnasol i'r holl drafodion a gaiff eu trin drwy sylwadau ysgrifenedig, drwy wrandawiadau, drwy ymchwiliadau neu drwy weithdrefnau cyfunol. Mae tudalen 19 y Llawlyfr Rheoli Datblygu yn cynnwys canllawiau llawn gan gyfeirio at ddyddiadau cyflwyno.

10. Gellir dod o hyd i'r Llawlyfr Rheoli Datblygu yn:
http://gov.wales/topics/planning/appeals/costs/?lang=cy

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Apeliadau gan Ddeiliaid Tai, Appeliadau Caniatâd Hysbysebu ac Apeliadau Masnachol Bach

ATODIAD 07

Apeliadau gan Ddeiliaid Tai, Apeliadau Caniatâd Hysbysebu ac Apeliadau Masnachol Bach

1. Fel arfer, cynhelir apêl mewn cysylltiad â **gwrthod** cais Deiliaid Tai ("apêl gan ddeiliaid tai"), cais Masnachol Bach ("apêl fasnachol fach") neu gais Hysbysebu ("apêl hysbysebion") drwy Weithdrefn Rhan 3 ar gyfer Apelau gan Ddeiliaid Tai, Caniatâd Hysbysebu a Masnachol Bach yn ôl Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017 ("Rheoliadau'r Apelau").

2. Apeliadau gan ddeiliaid tai

2.1. Mae "Cais gan ddeiliaid tai"[30] yn golygu cais ar gyfer:

- cais am ganiatâd cynllunio i ddatblygu ar gyfer ehangu, gwella neu wneud addasiad arall i dŷ annedd, neu ddatblygiad o fewn cwrtil tŷ annedd o'r fath, neu
- newid defnydd i ehangu cwrtil tŷ annedd"

at unrhyw ddiben yn gysylltiedig â mwynhad tŷ annedd.

3. Apeliadau Masnachol Bach

3.1. Mae "cais masnachol bach" [31] yn golygu:

"cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer ehangu, gwella neu addasiad arall i adeilad presennol nad yw â mwy na 250 metr sgwâr o arwynebedd llawr allanol gros ar lefel y llawr gwaelod, neu ran o'r adeilad hwnnw, sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd at unrhyw un o'r dibenion a osodir allan yn Atodlen 1 A (gweler **Atodlen 01**) sy'n gais ar gyfer –

- Newid defnydd o unrhyw un o'r dibenion a osodir allan ym mharagraff 1 Atodlen 1A i unrhyw un o'r dibenion a osodir allan naill ai ym mharagraff 2 neu baragraff 3 yr Atodlen honno;
- newid defnydd o unrhyw un o'r dibenion a osodir allan ym mharagraff 2 Atodlen 1A i unrhyw un o'r dibenion a osodir allan ym mharagraff 3 yr Atodlen; neu
- gynnal gwaith adeiladu neu weithrediadau eraill i flaen siop.

3.2. Gweler **Atodlen 01** yr atodiad hwn sy'n cynnwys Atodlen 1(A) Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd).

[30] Diffinnir hyn yn Erthygl 3 – Dehongliad – Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio) 2015 (Offeryn Statudol Cymru 2015/1330 (Cy.123)).

[31] Diffinnir hyn hefyd yn Erthygl 2 Gorchymyn 2015 y cyfeirir ato yn y troednodyn uchod.

4. Apeliadau Hysbysebion

4.1 Mae "apeliadau hysbysebion" yn golygu:

"cais ar gyfer arddangos hysbyseb sy'n fwy na 0.3 metr sgwâr, neu o unrhyw faint os caiff ei goleuo, ar du blaen eich eiddo neu y tu allan iddo (boed yn dŷ neu'n safle busnes)."

4.2 At ddibenion cynllunio, diffinnir 'hysbyseb' yn adran 336(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) fel:

"unrhyw air, llythyren, model, arwydd, placard, bwrdd, cysgodlen, llen, dyfais neu gynrychioliad, wedi neu heb ei oleuo, yn natur, ac yn cael ei ddefnyddio yn gyfan gwbl neu'n rhannol er dibenion hysbyseb, cyhoeddiad neu gyfarwyddyd, ac (heb leihau effaith darpariaethau blaenorol y diffiniad hwn) sy'n cynnwys unrhyw hysbysfwrdd neu strwythur tebyg a ddefnyddir neu a gynllunnir, neu a addasir i'w ddefnyddio ac unrhyw beth arall a ddefnyddir yn bennaf, neu a gynllunnir neu a addasir yn bennaf, ar gyfer dangos hysbysebion."

4.3 Gellir rheoli arddangos hysbysebion awyr agored er budd amwynder a diogelwch y cyhoedd yn unig.

5. Proses a chwmpas

5.1. Ar gyfer apeliadau sy'n mynd ymlaen o dan Ran 3 y Rheoliadau Apelau, gellir gweld dogfennaeth berthnasol ar-lein a gellir ei darllen gan ddefnyddio'r cyfleuster chwilio.

5.2. Mae'r apeliadau canlynol o fewn cwmpas y *broses* ***Rhan 3***:

- Apêl deiliaid tai, apêl fasnachol fach, neu apêl caniatâd hysbysebu, a wneir mewn perthynas â chais a wnaed ar neu ar ôl 5 Mai 2017; ac
- Y bydd Gweinidogion Cymru wedi penderfynu o dan adran 319B Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (pennu gweithdrefnau priodol: Cymru) [32] ei fod yn fater i'w bennu ar sail sylwadau ysgrifenedig.

5.3. Amserlen ar gyfer yr apeliadau hyn yn **Atodlen 02** yr atodiad

5.4. Gallai fod rhai amgylchiadau lle na fydd apêl yn addas ar gyfer symud ymlaen yn ôl gweithdrefn a osodir allan yn rhan 3 y Rheoliadau Apelau. Gallai hyn fod yn amlwg ar y cychwyn, neu gallai ddod yn amlwg yn ystod prosesu apêl. Mewn achosion o'r fath, gallwn bennu y dylai apêl fynd ymlaen o dan Ran 4, 5 neu 6 y Rheoliadau ar sail sylwadau ysgrifenedig, gwrandawiad, ymchwiliad neu gyfuniad o'r gweithdrefnau hyn.

5.5. Mae'n bosibl y byddwn yn cytuno ar drefniadau arbennig ar gyfer apêl a fyddai, fel arfer, yn mynd ymlaen o dan y broses Rhan 3 lle byddai'n

[32] Mewnosodwyd Adran 319B gan Offeryn Statudol 2014/2773 (cy.280)

synhwyrol iddi gael ei hystyried ar yr un pryd ag apêl gysylltiedig (megis un yn ymwneud â chaniatâd adeilad rhestredig) gan yr un apelydd.

6. Yr apelydd

6.1 Rhaid i'r apelydd sicrhau ein bod yn derbyn eu hapêl deiliaid tai neu apêl Fasnachol Fach o fewn **12 wythnos** o ddyddiad hysbysiad penderfyniad yr awdurdod cynllunio lleol.

6.2 Rhaid i'r apelydd anfon

- copi o'r ffurflen gais cynllunio;
- hysbysiad penderfyniad yr awdurdod cynllunio lleol; ac
- unrhyw gynlluniau, dogfennau neu ddyluniadau yn ymwneud â'r cais nad anfonwyd at yr awdurdod cynllunio lleol, ac eithrio unrhyw gynlluniau, dogfennau neu ddyluniadau yn ymwneud â'r cais a gynigiwyd wedi i'r awdurdod cynllunio lleol wneud ei benderfyniad

Rhaid i'r apelydd anfon copi o'r apêl at yr awdurdod cynllunio lleol.

6.3 Dylai hysbysiad apêl yr apelydd ddatgelu'n llawn eu hachos drwy sylwadau llawn ac unrhyw dystiolaeth ategol. Rhaid i sail yr apêl fod yn gryno, yn glir ac yn gynhwysfawr. Dylai'r apelydd ymateb i'r rhesymau dros wrthod a nodir yn hysbysiad penderfyniad yr awdurdod cynllunio lleol ac unrhyw faterion a godwyd yn adroddiad y swyddog cynllunio, ac esbonio ar ba sail y maent yn ystyried y dylai caniatâd cynllunio gael ei roi (gweld **Atodiad 1**).

6.4 Hefyd, mae'n bosibl y bydd yr apelydd yn dymuno ymateb i unrhyw sylwadau y derbyniodd yr awdurdod cynllunio lleol oddi wrth bobl â buddiant yn ystod y cyfnod gwneud cais. Mae rhai awdurdodau cynllunio lleol yn cyhoeddi ar eu gwefannau adroddiad y swyddog cynllunio, cofnodion y Pwyllgor, sylwadau a dderbyniwyd oddi wrth bobl â buddiant a dogfennau eraill yn ymwneud â'r cais, ond nid yw pob un ohonynt yn gwneud hyn. Fel rhan o ystyried teilyngdod gwneud apêl, cyfrifoldeb yr apelydd fydd gwneud y trefniadau angenrheidiol ar gyfer gweld y dogfennau hyn.

6.5 Ar ôl gwneud eu hapêl, fel arfer, ni fydd yr apelydd yn gallu anfon unrhyw ddeunydd pellach oni bai y bydd angen gwybodaeth bellach neu ymateb a gofynnir am hyn gan yr Arolygydd.

7. Beth sy'n digwydd pan fyddwn yn derbyn apêl?

7.1 O fewn 5 diwrnod ar ôl derbyn apêl ddilys, byddwn yn penderfynu a yw'r apêl yn addas ar gyfer y weithdrefn Rhan 3, ac os felly, byddwn yn cadarnhau i'r apelydd a'r awdurdod cynllunio lleol:

- y rhif cyfeirnod a roddir i'r apêl;
- y bydd yr apêl yn mynd ymlaen drwy'r weithdrefn Rhan 3.

7.2 Dyddiad y llythyr hysbysiad hwn fydd dyddiad dechrau'r apêl.

7.3 Os byddwn yn penderfynu, ar y cam hwn neu yn nes ymlaen, nad yw'r apêl yn addas ar gyfer y weithdrefn Rhan 3, byddwn yn rhoi gwybod i'r apelydd a'r awdurdod cynllunio lleol ac yn esbonio pa weithdrefn y bydd yr apêl yn ei dilyn.

8. What does the local planning authority have to do?

8.1 Wedi i ni ei hysbysu y bydd apêl yn mynd ymlaen drwy'r weithdrefn "Rhan 3", rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol anfon copïau o'r holl ddogfennau perthnasol atom ni ac at yr apelydd o fewn 5 diwrnod gwaith o'r dyddiad dechrau ynghyd â chopi wedi'i lenwi o'r holiadur apeliadau priodol. Rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol nodi ar yr holiadur pa weithdrefn apelio yr ystyria'n briodol, gan ystyried y meini prawf (gweler **Atodiad 01**). Os bydd yn wahanol i'r hyn a bennir gennym ni, byddwn yn adolygu'r weithdrefn.

8.2 Achos yr awdurdod cynllunio lleol fydd ei resymau dros wrthod a'r ddogfennaeth a ddarperir gyda'r holiadur. Dylai rhesymau'r awdurdod cynllunio lleol dros wrthod fod yn glir, a lle bydd penderfyniad y Pwyllgor yn mynd yn groes i argymhelliad y swyddog cynllunio, mae'n arfer da i'r rhesymau am hyn gael eu nodi'n glir yng nghofnodion y Pwyllgor. Yn ei dro, bydd hyn yn golygu, os gwneir apêl, y bydd dogfennaeth yr awdurdod lleol yn cynnwys pob un o'i resymau ac os bydd yr apelydd yn trefnu i weld y ddogfennaeth cyn iddynt wneud eu hapêl, byddant yn ymwybodol o'r cefndir llawn dros wrthod. Yn ei ddogfennaeth, dylai'r awdurdod cynllunio lleol nodi unrhyw gamgymeriadau ffeithiol yn sail yr apelydd dros apelio ac unrhyw ddeunydd neu newidiadau newydd a wnaed nad oeddent ger ei fron ar yr adeg y gwnaeth ei benderfyniad.

8.3 Fel arfer, ni fydd yr awdurdod cynllunio lleol yn gallu anfon unrhyw ddeunydd pellach ar ôl y cam holiadur oni bai y bydd angen gwybodaeth bellach neu ymateb a gofynnir am hyn gan yr Arolygydd.

9. Pwy fydd yn hysbysu personau â buddiant ynghylch yr apêl?

9.1 O fewn 5 diwrnod gwaith o'r dyddiad dechrau, rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol hysbysu personau â buddiant:

- bod apêl wedi'i gwneud;
- y bydd unrhyw sylwadau a wnaed i'r awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â'r cais, cyn iddo gael ei benderfynu, yn cael eu hanfon at yr Arolygiaeth Gynllunio a'r apelydd, ac yn cael eu hystyried gan yr Arolygydd wrth benderfynu ar yr apêl;
- sut y gallant dynnu eu sylwadau yn ôl os byddant yn dymuno gwneud hynny;
- y bydd y penderfyniad yn cael ei gyhoeddi ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau.

9.2 Bydd yr awdurdod cynllunio lleol wedi hysbysu personau â buddiant eisoes ar y cam gwneud cais, os gwneir apêl, ni fydd unrhyw gyfle pellach, fel arfer, i wneud sylwadau yn ystod y cam apelio.

9.4. Rydym yn annog awdurdodau cynllunio lleol i ddefnyddio'r llythyr hysbysu enghreifftiol (gweler **Atodlen 03** yr atodiad hwn)

10. A wneir ymweliad â safle'r apêl?

10.1 Fel arfer, gwneir ymweliadau â safle'r apêl ac unrhyw dir neu eiddo perthnasol cyfagos lle y bydd angen asesu effaith datblygiad ar ei gyffiniau. Unig ddiben yr ymweliad fydd er mwyn gallu gweld y safle a'i gyffiniau.

10.2 Lle gellir gweld y safle'n ddigonol o'r ffordd neu o olygfan gyhoeddus, gwneir yr ymweliad heb gwmni.

10.3 Os bydd angen mynediad i'r safle, byddwn yn cysylltu â'r apelydd/asiant gyda dyddiad a slot amser o ddwy awr pryd y bydd yr Arolygydd yn ymweld â'r safle. Bydd angen i'r apelydd neu asiant fod yn bresennol er mwyn rhoi mynediad i'r safle yn unig. Gwneir trefniadau tebyg gyda chymdogion lle y bydd angen gweld y safle o'u heiddo.

10.4. Dylai'r awdurdod cynllunio lleol roi gwybod i ni (wrth lenwi'r holiadur) a'r cymydog dan sylw os yw'n sicr y bydd hyn yn angenrheidiol, a rhoi manylion cyswllt y cymydog i ni.

10.5 Ni fydd yr awdurdod cynllunio lleol yn bresennol ar yr ymweliad â'r safle.

10.6 Ni fydd yr Arolygydd yn caniatáu unrhyw drafodaeth ynghylch yr achos ag unrhyw un ar yr ymweliad â'r safle.

Atodiad 07: Atodlen 01

ATODLEN 1 A - (Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012)

Defnydd Datblygiad Masnachol Bach

Siopau

1. Defnydd ar gyfer pob un o'r dibenion canlynol neu unrhyw un ohonynt—

(a) ar gyfer manwerthu nwyddau ac eithrio bwyd poeth,

(b) fel swyddfa bost,

(c) ar gyfer gwerthu tocynnau neu fel asiantaeth deithio,

(ch) ar gyfer gwerthu brechdanau neu fwyd oer arall i'w fwyta i ffwrdd o'r fangre,

(d) ar gyfer trin gwallt,

(dd) ar gyfer trefnu angladdau,

(e) ar gyfer arddangos nwyddau sydd ar werth,

(f) ar gyfer hurio nwyddau neu eitemau domestig neu bersonol,

(ff) ar gyfer golchi neu lanhau dillad neu ffabrigau yn y fangre,

(g) ar gyfer derbyn nwyddau i'w golchi, eu glanhau neu eu hatgyweirio, pan fo'r gwerthu, yr arddangos neu'r gwasanaeth i aelodau o'r cyhoedd sy'n ymweld.

Gwasanaethau ariannol a phroffesiynol

2. Defnydd ar gyfer darparu—

(a) gwasanaethau ariannol,

(b) gwasanaethau proffesiynol (ac eithrio gwasanaethau iechyd neu feddygol),

neu

(c) unrhyw wasanaethau eraill (gan gynnwys defnydd fel swyddfa fetio) y mae'n briodol eu darparu mewn ardal siopa, pan ddarperir y gwasanaethau yn bennaf i aelodau o'r cyhoedd sy'n ymweld.

Bwyd a diod

3. Defnydd ar gyfer gwerthu bwyd neu ddiod ar gyfer ei fwyta neu ei yfed yn y fangre neu fwyd poeth ar gyfer ei fwyta i ffwrdd o'r fangre.

Atodiad 07: Atodlan 02

Amserlen ar gyfer Apeliadau gan Ddeiliaid Tai ac Apeliadau Masnachol Bach

Amserlen	Personau â buddiant	Apelydd	Awdurdod Cynllunio Lleol
Derbyniwn yr apêl Gosodwn y dyddiad dechrau a'r amserlen		Yn anfon ffurflen yr apêl a'r holl ddogfennau ategol atom ac at yr awdurdod cynllunio lleol. Dylai sylwadau'r apêl lunio eu hachos llawn	Yn derbyn copi o ddogfennau'r apêl **Dim cyfle i wneud sylw**
O fewn 5 diwrnod gwaith o'r dyddiad dechrau		Yn derbyn holiadur wedi'i lenwi ac unrhyw ddogfennau ategol oddi wrth yr awdurdod cynllunio lleol. **Dim cyfle i wneud sylw**	Yn anfon holiadur wedi'i lenwi a dogfennau ategol at yr apelydd ac atom ni. Yn hysbysu pobl â buddiant ynghylch yr apêl ac esbonio **nad oes unrhyw gyfle** i wneud sylwadau pellach
Yr Arolygydd yn ymweld â'r safle a chyhoeddir y penderfyniad yn ddiweddarach			

Atodiad 07: Atodlen 3

Llythyr hysbysu enghreifftiol ar gyfer ACLl

DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990
APÊL O DAN A78 YN ERBYN GWRTHOD CAIS GAN DDEILIAID TAI / MASNACHOL BACH {dilëir fel y bo'n briodol}

Cyfeiriad y Safle:	**[Noder yma]**
Disgrifiad o'r datblygiad:	**[Noder yma]**
Cyfeirnod y cais:	**[Noder yma]**
Enw'r apelydd:	**[Noder yma]**
Cyfeirnod yr apêl:	**[Noder yma]**
Dyddiad dechrau'r apêl:	**[Noder yma]**

Cyfeiriaf at y manylion uchod. Gwaed apêl i Weinidogion Cymru yn erbyn y penderfyniad gan [noder enw'r ACLl] i [noder rheswm dros yr apêl, h.y. gwrthod rhoi caniatâd cynllunio].

Bydd yr apêl yn cael ei phenderfynu ar sail **sylwadau ysgrifenedig**. Mae'r weithdrefn a ddilynir wedi'i gosod allan yn Rhan 3 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017.

Gan mai apêl gan **Ddeiliaid Tai / Apêl Fasnachol Fach** **{dilëir fel y bo'n briodol}** yw hon, nid oes unrhyw gyfle i chi gyflwyno sylwadau. Fodd bynnag, rydym wedi anfon ymlaen yr holl sylwadau a wnaed i ni ar y cais at yr Arolygiaeth Gynllunio a'r apelydd. Bydd y rhain yn cael eu hystyried gan yr Arolygydd wrth benderfynu ar yr apêl.

Os byddwch yn dymuno tynnu'n ôl unrhyw sylwadau a wnaethoch ar y cais, rhaid i chi wneud y cais hwn i'r Arolygiaeth Gynllunio erbyn **[noder y dyddiad 4 wythnos o'r dyddiad dechrau]**. Gallwch wneud hyn wrth anfon neges e-bost at wales@pins.gsi.gov.uk (gan ddyfynnu cyfeirnod yr apêl). Os nad oes gennych fynediad i'r rhyngrwyd, gallwch ysgrifennu (gan ddyfynnu cyfeirnod yr apêl) at:

Yr Arolygiaeth Gynllunio
Adeilad y Goron
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn cyhoeddi dogfennaeth yr apêl, gan gynnwys copïau o sylwadau a dderbyniwyd, ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau. Bydd gwybodaeth a ddarperir yn eich sylwadau yn cael ei chyhoeddi. Gallai hyn gynnwys eich enw a chyfeiriad, ond bydd rhifau ffôn a chyfeiriadau e-bost personol a llofnodion unigolion yn cael eu dileu. Os ydych yn gwrthwynebu cyhoeddi yn y modd hwn, cysylltwch â'r Arolygiaeth Gynllunio.

Gellir archwilio dogfennau'r apêl ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau yn https://acp.planninginspectorate.gov.uk/CaseSearch.aspx neu yn [noder y lleoliad] rhwng [noder yr amserau pryd y gellir archwilio dogfennau].

Mae'r Arolygiaeth Gynllunio yn anelu at ymdrin ag apeliadau sy'n dilyn y weithdrefn hon o fewn 12 wythnos o ddyddiad dechrau'r apêl. Ar ôl penderfynu, bydd y penderfyniad yn cael ei gyhoeddi ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau.

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Apeliadau Caniatâd Cynllunio, Adeliad Rhestredig ac Ardal Gadwraeth

Atodiad 08

Apeliadau Caniatâd Cynllunio, Adeilad Rhestredig ac Ardal Gadwraeth

1. Mae'n rhaid i'r apelydd sicrhau ein bod ni'n derbyn ei apêl caniatâd cynllunio, adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth o fewn y terfyn amser, sef fel arfer o fewn **6 mis** o ddyddiad yr hysbysiad o benderfyniad yr awdurdod cynllunio lleol (ACLl).

2. Dim ond y sawl a wnaeth y cais i'r awdurdod cynllunio lleol sydd â'r hawl i apelio.

3. Mae'n aml yn ddefnyddiol trafod eich cynnig a'r penderfyniad gyda'ch ACLl cyn anfon eich apêl.

4. Y Weithdrefn Benderfynu

a. Defnyddir y dull cynrychiolaethau ysgrifenedig i benderfynu ar y rhan fwyaf o apeliadau. Mae'r dull apelio hwn yn golygu bod yr Arolygydd yn ystyried tystiolaeth ysgrifenedig gan yr apelydd, yr ACLl ac unrhyw un arall sydd â buddiant yn yr apêl. Mae'n debygol y bydd y safle'n cael ei archwilio hefyd.

b. O dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Pennu'r Weithdrefn) (Cymru) 2014, mae gan yr Arolygiaeth Gynllunio y grym i bennu'r weithdrefn fwyaf addas ar gyfer apêl. Gweler **Atodlen 01** i weld y meini prawf a ddefnyddiwn.

c. Mae'r gweithdrefnau wedi'u hamlinellu yn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017, yn benodol Rhan 4 (Cynrychiolaethau Ysgrifenedig). Mae rhagor o wybodaeth am y gweithdrefnau ar gael yn **Atodiad 02 - Gweithdrefnau**.

5. Apeliadau Cynllunio

a. Cyflwynir apeliadau cynllunio o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

b. Mae datblygiadau a fyddai'n destun y math hwn o apêl yn cynnwys gwaith adeiladu, gwaith peirianegol neu waith arall mewn tir, ar dir, dros dir neu o dan dir, neu wneud unrhyw newid perthnasol i ddefnydd unrhyw adeiladau neu dir arall.

c. Bydd angen caniatâd cynllunio hefyd, yn y rhan fwyaf o achosion, os bwriedir newid defnydd adeiladau neu dir arall.

d. Cyflwynir Apeliadau Cynllunio i ni a cheir eu seilio ar y rhesymau canlynol:

- Gwrthod rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad;

- Rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad yn ddarostyngedig i amodau yr ydych yn eu gwrthwynebu;
- Gwrthod cymeradwyo materion a gadwyd yn ôl o dan ganiatâd cynllunio amlinellol;
- Cymeradwyo materion a gadwyd yn ôl o dan ganiatâd cynllunio amlinellol yn ddarostyngedig i amodau yr ydych yn eu gwrthwynebu;
- Gwrthod cymeradwyo unrhyw fater sy'n ofynnol gan amod ar ganiatâd cynllunio blaenorol;
- *Methiant yr ACLl i roi ei benderfyniad o fewn y cyfnod priodol (8 wythnos fel arfer) ar gais am ganiatâd neu gymeradwyaeth;*

6. Awdurdodaeth Ddeuol [33]

a. O ran apeliadau cynllunio, lle y cyflwynwyd yr apêl yn erbyn methiant yr ACLl i benderfynu ar y cais o fewn y cyfnod priodol, bydd gan yr ACLl gyfnod 4 wythnos o dderbyn yr apêl er mwyn parhau i benderfynu ar y cais.

b. Os bydd yr ACLl yn penderfynu gwrthod y cais cyn diwedd y cyfnod 4 wythnos: -

i. rhaid i'r apêl gael ei thrin fel apêl a wnaed yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio;
ii. rhaid i'r Arolygiaeth Gynllunio roi cyfle i'r apelydd ddiwygio ei ddatganiad achos llawn;

c. Os bydd yr ACLl yn penderfynu caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cyn diwedd y cyfnod 4 wythnos, bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi cyfle i'r apelydd:-

i. symud ymlaen â'r apêl fel apêl o dan adran 78(1) yn erbyn caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau;
ii. diwygio ei ddatganiad achos llawn.

7. **Apeliadau Caniatâd Adeilad Rhestredig**

a. Bydd angen i chi wneud cais am ganiatâd adeilad rhestredig os yw un o'r ddau achos canlynol yn berthnasol:

i. Rydych eisiau dymchwel adeilad rhestredig
ii. Rydych eisiau newid neu ymestyn adeilad rhestredig mewn modd a fyddai'n effeithio ar ei gymeriad fel adeilad o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig.

---

[33] *Erthygl 9 – Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd)*

b. Mae gofyniad am Ganiatâd Adeilad Rhestredig yn ychwanegol at unrhyw reoliadau cynllunio a fyddai'n berthnasol fel arfer. Mae'n bosibl y bydd angen caniatâd cynllunio ar ddatblygiad o'r natur hwn hefyd.

c. Cyflwynir Apeliadau Caniatâd Adeilad Rhestredig i ni a cheir eu seilio ar y rhesymau canlynol:

i. Gwrthod rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer y datblygiad
ii. Rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer y datblygiad yn ddarostyngedig i amodau yr ydych yn eu gwrthwynebu
iii. Gwrthod amrywio amod(au) mewn caniatâd adeilad rhestredig a roddwyd yn flaenorol
iv. Gwrthod dileu amod(au) mewn caniatâd adeilad rhestredig a roddwyd yn flaenorol
v. Methiant yr ACLl i roi ei benderfyniad o fewn y cyfnod priodol (8 wythnos fel arfer) ar gais am ganiatâd adeilad rhestredig.

8. Caniatâd Ardal Gadwraeth

a. Bydd angen i chi wneud cais am Ganiatâd Ardal Cadwraeth os ydych eisiau dymchwel adeilad neu strwythur anrhestredig mewn ardal gadwraeth.

b. Nid oes angen Caniatâd Ardal Gadwraeth arnoch i ddymchwel adeilad nad yw'n fwy na 115 m^3 neu ddymchwel wal, giât neu ffens sy'n llai nag 1 m o uchder lle mae'n cydffinio â phriffordd, neu lai na 2 m o uchder ym mhob man arall.

c. Cyflwynir Apeliadau Caniatâd Ardal Gadwraeth i ni a cheir eu seilio ar y rhesymau canlynol:

i. Gwrthod rhoi Caniatâd Ardal Gadwraeth ar gyfer y datblygiad
ii. Rhoi Caniatâd Ardal Gadwraeth ar gyfer y datblygiad yn ddarostyngedig i amodau yr ydych yn eu gwrthwynebu
iii. Gwrthod amrywio amod(au) mewn Caniatâd Ardal Gadwraeth a roddwyd yn flaenorol
iv. Gwrthod dileu amod(au) mewn Caniatâd Ardal Gadwraeth a roddwyd yn flaenorol
v. *Methiant yr ACLl i roi ei benderfyniad o fewn y cyfnod priodol (8 wythnos fel arfer) ar gais am Ganiatâd Ardal Gadwraeth.*

9. Beth sy'n cael ei ystyried?

a. Datblygu cynaliadwy yw'r egwyddor sydd wrth wraidd cynllunio. Yn ei hanfod, datblygu cynaliadwy yw'r syniad syml o sicrhau ansawdd bywyd gwell i bawb, yn awr ac ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.

b. Diben cynllunio yw sicrhau bod penderfyniadau ynglŷn â datblygiad yn ystyried budd y cyhoedd. Nid yw'n bodoli i ddiogelu buddiannau preifat un unigolyn yn erbyn gweithgareddau un arall. Nid yw wedi'i fwriadu ychwaith i ddelio â materion yr ymdrinnir â nhw gan ddeddfwriaeth arall e.e. anghydfodau ynglŷn â ffiniau - yr ymdrinnir â nhw gan gyfraith eiddo.

c. Gall materion cynllunio fod yn bellgyrhaeddol, er enghraifft cynnwys yr angen i leihau teithio mewn ceir preifat, hyrwyddo datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy, ac ystyried newid yn yr hinsawdd wrth leoli a dylunio datblygiad. Fel arfer, bydd rhesymau'r ACLl dros wrthod cais cynllunio yn amlinellu'r materion sy'n berthnasol.

d. Gall yr Arolygydd ystyried pethau sy'n berthnasol i gynllunio yn unig, er enghraifft, y ffaith y gallai adeilad newydd arfaethedig edrych dros ardd rhywun yn uniongyrchol, gan felly niweidio mwynhad o'r man personol hwnnw, neu y gallai olygu bod angen mynedfa newydd mewn lleoliad sy'n beryglus o ran diogelwch ar y ffordd.

e. Gallwch godi materion cynllunio ynglŷn â'r cynnig yn unig.

10. Asesu Effeithiau Amgylcheddol (AEA)

a. Pan fydd apêl wedi cael ei chyflwyno, cynhelir ymarfer sgrinio i asesu p'un a ddylai AEA gyd-fynd â hi [34]. Bydd hyn yn cael ei gynnal gan dîm Cynllunio ac Amgylchedd Arolygiaeth Gynllunio Cymru, o dan bwerau dirprwyedig Gweinidogion Cymru, a fydd yn cyhoeddi Cyfarwyddyd. Rhaid i'r ymarfer hwn gael ei gwblhau cyn i'r amserlen ar gyfer cyflwyno tystiolaeth allu dechrau.

b. Os oes Datganiad Amgylcheddol eisoes wedi'i baratoi ar gyfer apêl, rhaid i Arolygydd ei asesu er mwyn gwirio ei fod yn bodloni gofynion lleiaf y Rheoliadau AEA [35]. Gall y broses hon gymryd 8 wythnos, yn dibynnu ar faint o Arolygwyr sydd ar gael. Rhaid i'r Datganiad Amgylcheddol gynnwys y wybodaeth angenrheidiol a amlygir yn y Rheoliadau er mwyn i'r cais symud ymlaen i gael ei benderfynu.

c. Bydd casgliadau'r Arolygydd ar y Datganiad Amgylcheddol yn ymwneud yn unig â ph'un a yw'n cynnwys digon o fanylion i benderfynu ar y cais; gall yr Arolygydd a benodwyd wneud dyfarniad cyffredinol ar ddigonolrwydd y Datganiad Amgylcheddol dim ond ar ôl i'r holl dystiolaeth sy'n ymwneud â'r cais gael ei hystyried. Fel y cyfryw, ni fydd unrhyw gasgliadau cychwynnol ar gyflawnrwydd y Datganiad Amgylcheddol yn atal yr Arolygydd a benodwyd rhag gofyn am wybodaeth ychwanegol yn ddiweddarach.

[34] Fel sy'n ofynnol gan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2016 neu Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017, yn dibynnu ar ddyddiad y cais.

[35] Fel yr uchod.

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Apeliadau Gorfodi, Hysbysiad Gorfodi Adeilad Rhestredig a Thytysgrif Datblygiad Cyfreithlon

Atodiad 09

Apeliadau Gorfodi, Hysbysiad Gorfodi Adeilad Rhestredig a Thystysgrif Datblygiad Cyfreithlon

1. **Pwy sy'n sicrhau bod datblygiad yn cydymffurfio â chaniatâd?**

1.1 Os rhoddir caniatâd cynllunio gan yr awdurdod cynllunio lleol ar y cam ymgeisio, gan yr Arolygydd yn achos apêl neu gan Weinidogion Cymru yn achos cais sydd wedi cael ei alw i mewn, yr awdurdod cynllunio lleol yn unig sy'n gyfrifol am fonitro bod y caniatâd yn cael ei weithredu a sicrhau ei fod yn cydymffurfio â'r cynlluniau ac unrhyw amodau.

1.2 Os yw'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn nad yw datblygiad yn cydymffurfio â'r caniatâd, mae ganddo'r grym i gymryd camau gorfodi.

2. **Pam mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi cyhoeddi hysbysiad gorfodi?**

2.1 Mae gan awdurdod cynllunio lleol ddisgresiwn ynglŷn â ph'un ai cyhoeddi hysbysiad gorfodi. Bydd awdurdod cynllunio lleol yn cyhoeddi hysbysiad gorfodi oherwydd ei fod o'r farn bod yr hyn sy'n cael ei wneud, neu wedi cael ei wneud, yn torri rheolaeth gynllunio oherwydd ei fod yn ddatblygiad nad yw wedi'i awdurdodi gan ganiatâd cynllunio neu'n torri amod(au) sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio.

2.2 Mae cyfarwyddyd ychwanegol ynglŷn â'r amgylchiadau pryd y caiff awdurdod cynllunio lleol ystyried cyhoeddi hysbysiad gorfodi ar gael ym Mhennod 3 – Gwneud a Gorfodi Penderfyniadau Cynllunio Polisi Cynllunio Cymru.

3. **Cyfrifoldebau'r apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol a phartïon eraill**

3.1 Wrth gyhoeddi hysbysiad gorfodi, dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried yn ofalus a oes ganddo achos digon cryf, ar sail y dystiolaeth sydd ar gael. Dylai'r rhesymau dros gyhoeddi hysbysiad gorfodi fod yn eglur a chynhwysfawr, ac os yw penderfyniad yr aelodau etholedig ynglŷn â ph'un a ddylid cyhoeddi hysbysiad gorfodi yn wahanol i hwnnw a argymhellwyd gan eu swyddogion, mae'n hanfodol bod eu rhesymau dros y penderfyniad hwnnw'n eglur a chynhwysfawr hefyd.

3.2 Mae'n rhaid i resymau'r awdurdod lleol dros gyhoeddi'r hysbysiad gorfodi gael eu cynnwys ar yr hysbysiad hwnnw. Dylai darpar apelyddion ystyried y rhain yn ofalus wrth benderfynu p'un ai apelio.

3.3 Dylai apelyddion fod yn hyderus fod ganddynt achos eglur ar yr adeg pan fyddant yn cyflwyno eu hapêl.

4. Pwysigrwydd parhau i drafod achos honedig o dorri rheolaeth gynllunio

4.1 Dylai'r awdurdod lleol gynnal trafodaethau adeiladol gyda phobl y mae'n ystyried eu bod wedi torri rheolaeth gynllunio.

4.2 Bydd rhesymau eglur dros gyhoeddi'r hysbysiad gorfodi yn fuddiol i drafodaethau parhaus ac, o bosibl, yn golygu y gellir dod i gytundeb a thynnu'r hysbysiad gorfodi yn ôl.

5. Who can make an appeal against an enforcement notice?

5.1 Caiff unrhyw unigolyn sydd â buddiant yn y tir, neu sy'n feddiannwr perthnasol y tir, y mae hysbysiad gorfodi'n berthnasol iddo gyflwyno apêl i Weinidogion Cymru yn erbyn yr hysbysiad. Gweler **Atodiad 01** am y terfyn amser ar gyfer apelio.

5.2 Mae'r termau "unigolyn" a "meddiannwr perthnasol" yn cynnwys cwmni cyfyngedig neu gorff anghorfforedig. Yn yr achos hwn, rhaid i'r apêl gael ei chyflwyno yn enw'r cwmni. Nid oes gan gyfarwyddwr neu gyfranddaliwr, neu yn achos corff anghorfforedig, ei gynrychiolydd awdurdodedig, hawl i apelio ar ran y cwmni, er y gall weithredu fel asiant i gwmni'r apelydd.

5.3 Mae gan "fuddiant yn y tir" arwyddocâd arbennig yn y cyd-destun hwn. Mae'n golygu naill ai buddiant cyfreithiol neu ecwitïol yn y tir. Mae'n cynnwys perchenogion, deiliaid prydles, rhai tenantiaid a Derbynyddion Swyddogol. Mae gan godwyr morgais neu fenthycwyr eraill fuddiant yn y tir hefyd (fel gwarant ar gyfer y benthyciad y maent wedi'i roi i'r benthyciwr).

5.4 Caiff unigolyn sydd â buddiant yn y tir apelio yn erbyn hysbysiad gorfodi (ni waeth beth oedd ei statws pan gyhoeddwyd yr hysbysiad).

5.5 Mae "meddiannwr perthnasol" yn golygu unigolyn sydd:

(a) ar y dyddiad y cyhoeddwyd yr hysbysiad gorfodi, yn meddiannu'r tir y mae'r hysbysiad yn berthnasol iddo trwy gyfrwng trwydded (caniatâd y perchennog, boed hynny ar lafar, yn ysgrifenedig neu'n ddealledig); a (b) yn parhau i feddiannu'r tir felly pan gyflwynir yr apêl.

5.6 Nid oes gan unigolyn nad oes ganddo fuddiant yn y tir neu nad yw'n feddiannwr perthnasol hawl i apelio – hyd yn oed os yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoi copi o'r hysbysiad gorfodi iddo.

5.7 Weithiau, mae'n bosibl y bydd gan fwy nag un unigolyn fuddiant cyfreithiol yn y tir y mae hysbysiad gorfodi'n ymwneud ag ef, a gallai eu buddiannau gwahanol wrthdaro â'i gilydd. Er enghraifft, gallai perchennog y tir ddymuno i'r hysbysiad gorfodi gael ei gynnal, ond gallai meddiannwr y tir ddymuno parhau â'r defnydd presennol a/neu gadw'r gwaith. Yn yr

amgylchiadau hyn, mater i bob unigolyn sydd â buddiant cyfreithiol yw penderfynu sut y bydd ei fuddiannau'n cael eu bodloni orau pan fydd hysbysiad gorfodi wedi cael ei gyhoeddi.

5.8 Os nad yw perchennog y tir yn apelio yn erbyn hysbysiad gorfodi ond mae rhywun arall yn gwneud hynny, bydd gan yr unigolyn hwnnw statws 'unigolyn â buddiant' yn ôl y gyfraith. Nid yw hyn yn rhoi'r hawl iddo gael copi o'r holl gynrychiolaethau a wnaed gan yr apelydd a phobl eraill â buddiant (er y byddai'n gallu gweld cynrychiolaethau o'r fath yn swyddfeydd yr ACLl).

5.9 Fodd bynnag, yn yr amgylchiadau hynny, gallai'r perchennog ddymuno gofyn am gael ei ystyried yn 'berchennog â buddiant'. Rhoddir y statws hwn yn ôl ein disgresiwn. Mae'n golygu y byddwn yn trin yr unigolyn hwnnw mewn ffordd debyg i apelydd. Bydd y perchennog yn gallu dod i unrhyw wrandawiad neu ymchwiliad lleol, neu fod yn bresennol pan fydd yr Arolygydd yn ymweld â'r safle. Bydd hefyd yn gallu gweld a gwneud sylwadau ar unrhyw ynrychiolaethau ysgrifenedig a wnaed gan yr apelydd, yr ACLl, ac unrhyw bobl eraill â buddiant, wrth i'r apêl fynd rhagddi. Mae'n bwysig bod y perchennog yn gofyn am gael statws "perchennog â buddiant" cyn gynted â phosibl.

6. Seiliau apêl

6.1. Cyngor cyffredinol:

6.1.1 Dylai apelyddion sicrhau, pan fyddant yn cyflwyno eu hapêl, eu bod yn egluro ar ba seiliau y maent yn apelio ac yn darparu datganiad llawn o ffeithiau i gefnogi pob un o'r rhain. Os na roddir gwybodaeth am sail, mae'n bosibl na fydd yr Arolygydd yn ystyried y sail honno.

6.1.2 Dylai'r ffeithiau fod yn eglur, yn fanwl gywir a datgelu eu hachos a'r dadleuon sy'n cael eu cyflwyno. Bydd hyn yn sicrhau:

- y gallwn wneud penderfyniad cytbwys ar y weithdrefn apêl; ac
- y bydd yr holl gyfranogwyr eraill (gan gynnwys pobl â buddiant) sy'n gweld dogfennau'r apêl yn ymwybodol o'r dadleuon a'r materion o'r dechrau ac yn gallu gwneud sylwadau ar sail yr holl wybodaeth erbyn y terfyn amser 6 wythnos.

6.1.3 Dylai seiliau apêl:

- os plediwyd sail (a) **a** thalwyd y ffi o fewn y terfyn amser;
- roi datganiad llawn o ffeithiau i gefnogi pob sail apêl a ddewiswyd. Dylech feddwl yn ofalus am y ffeithiau y byddwch yn dibynnu arnynt.
- ymdrin â nodweddion cynllunio'r achos;

- cynnwys cyfeiriad at unrhyw rwymedigaeth gynllunio o dan adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990;

- esbonio'n eglur pam mae'r apelydd yn anghytuno â phob un o'r rhesymau dros gyhoeddi'r hysbysiad gorfodi;

- esbonio pam y byddai'r datblygiad honedig naill ai'n bodloni'r polisi cynllunio lleol neu genedlaethol neu pam nad ydynt yn berthnasol;

- cynnwys cyfeirnod llawn yr adroddiad os dyfynnir unrhyw gyfraith achosion.

6.2 Mae saith sail wahanol, yn adran 174(2) y Ddeddf, y gallwch gyflwyno'ch apêl arnynt. Gallech ddymuno apelio ar un sail yn unig neu ar sawl sail. Mae'r canlynol yn rhoi gwybodaeth am y gwahanol seiliau a chyngor ar beth i'w gynnwys yn eich seiliau apêl.

6.2.1 Sail (a) – y dylai caniatâd cynllunio gael ei roi (neu y dylai'r amod neu'r cyfyngiad y cyfeirir ato yn yr hysbysiad gorfodi gael ei ddileu).
Os byddwch yn apelio ar sail (a), dylech nodi'n fanwl pam y credwch y dylai caniatâd gael ei roi.

6.2.2 Nid oes rhaid i chi dalu ffi i apelio yn erbyn yr hysbysiad gorfodi. Fodd bynnag, rhaid i chi dalu ffi os ydych eisiau i'ch apêl gael ei hystyried o dan sail (a). Mae'n rhaid i'r ffi lawn gael ei thalu i'r ACLl. Rhoddir gwybodaeth am ffïoedd yn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffïoedd am Geisiadau, Ceisiadau Tybiedig ac Ymweliadau Safle) (Cymru) 2015[36]; mae hyn yn cynnwys y ffïoedd cyfredol sy'n daladwy. Byddwn yn dweud wrthych ba ffi sy'n daladwy pan fydd yr apêl yn dechrau.

6.2.3 Os byddwch yn cyflwyno apêl ar sail **(a) yn unig** heb dalu'r ffi, bydd eich apêl yn methu. Mae hyn yn golygu y bydd eich apêl yn dod i ben.

6.2.4 Os byddwch yn penderfynu talu'r ffi, ond nid ydych eisiau rhoi unrhyw wybodaeth i gefnogi sail (a), bydd yr Arolygydd yn ystyried nodweddion cynllunio'r datblygiad o hyd.

6.2.5 Ni allwch dynnu sail (a) yn ôl. Ond, gallwch roi gwybod i ni **a'r ACLl** na fyddwch yn darparu tystiolaeth ar y sail hon i atal unrhyw waith ofer rhag digwydd. Bydd gan yr Arolygydd y disgresiwn i benderfynu p'un ai ystyried y nodweddion cynllunio ai peidio.

6.2.6 Yn yr amgylchiadau hyn, ni fydd eich ffi yn cael ei had-dalu. Yr unig ffordd y gallech gael ad-daliad ar y cam hwn yw pe byddech yn tynnu'r apêl gyfan yn ôl o leiaf 21 diwrnod cyn i'r ymweliad safle, gwrandawiad, neu ymchwiliad ddigwydd.

---

[36] Fel y'u diwygiwyd gan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffïoedd am Geisiadau, Ceisiadau Tybiedig ac Ymweliadau Safle) (Cymru) (Diwygio) 2017

6.2.7 Os byddwch yn pledio sail (a):-

- Dylech amlinellu eich holl seiliau apêl yn eglur ac yn gryno a chanolbwyntio ar nodweddion cynllunio'r datblygiad. Dylech osgoi ailadrodd a gwybodaeth nad yw'n ymwneud â'r materion sy'n gysylltiedig. Dylai seiliau'r apêl fod yn eglur a chryno ac ni fuasem yn disgwyl iddynt fod yn fwy na 3,000 o eiriau.

- Dylech esbonio'n eglur pam yr ydych yn anghytuno â phob un o resymau'r ACLl dros gyhoeddi'r hysbysiad gorfodi. Nid yw'n ddigon dweud nad ydych yn eu derbyn – ni fydd hynny'n helpu'r Arolygydd i benderfynu ar eich apêl.

- Bydd yr hysbysiad gorfodi'n cyfeirio at bolisïau yn y Cynllun Datblygu a/neu ddogfennau cynllunio atodol. Nid oes angen i chi ddisgrifio unrhyw bolisïau lleol yn llawn. Yn syml, rhowch rif ac enw'r ddogfen cynllun datblygu berthnasol neu'r ddogfen cynllunio atodol berthnasol. Bydd yr ACLl yn rhoi'r rhain i'r Arolygydd, felly ni fydd angen i chi wneud hynny. Fodd bynnag, dylech ddarllen y polisïau y cyfeirir atynt cyn cyflwyno eich apêl. Dylech gynnwys yn eich seiliau apêl y rhesymau pam y credwch nad yw unrhyw bolisi y cyfeirir ato yn yr hysbysiad yn berthnasol neu pam mae'r datblygiad yn cydymffurfio ag ef.

- Os ydych chi'n credu bod polisïau eraill perthnasol, nad yw hysbysiad gorfodi'r ACLl yn cyfeirio atynt, ond rydych chi'n bwriadu dibynnu arnynt, dylech atodi'r darnau perthnasol a'u cynnwys gyda'ch apêl, gan ddynodi eu statws, h.y. p'un a ydynt wedi cael eu mabwysiadu gan yr ACLl a/neu wedi cael eu harbed trwy gyfarwyddyd gan Weinidogion Cymru ac yn ffurfio rhan o'r cynllun datblygu.

- Nid oes angen amlinellu polisi cenedlaethol (fel Polisi Cynllunio Cymru neu Nodiadau Cyngor Technegol[37]) gan y bydd yr Arolygwyr eisoes yn meddu ar y dogfennau hyn. Fodd bynnag, dylech gyfeirio at rifau unrhyw baragraffau sy'n berthnasol yn eich barn chi.

- Bydd yn ddefnyddiol atodi penderfyniadau blaenorol gan yr ACLl neu ar apêl os ydynt yn uniongyrchol berthnasol, ond dylech nodi pam yr ydych yn credu eu bod yn berthnasol. Cewch gynnwys manylion datblygiadau tebyg yn yr ardal uniongyrchol os credwch fod y rhain yn berthnasol i'r hyn rydych chi wedi'i wneud. Dylech eu dangos ar fap stryd a rhoi eu cyfeiriadau a, lle y bo'n bosibl, ffotograffau ohonynt. Os ydych yn ymwybodol o hanes unrhyw ddatblygiad o'r fath, dylech ei grynhoi yn seiliau eich apêl neu mewn atodiad ar wahân.

[37] Polisi Cynllunio Cymru (PPW) neu Nodiadau Cyngor Technegol (TANau)

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

- Os yw’r hysbysiad yn crybwyll yr effaith ar gymdogion a’ch bod chi’n herio hyn, dylech gynnwys mesuriadau o’r pellter rhwng eich eiddo chi ac eiddo eich cymdogion, yn enwedig y pellter i unrhyw un o’u ffenestri.

- Cewch ddefnyddio ffotograffau (lliw yn ddelfrydol) i ddangos seiliau eich apêl – er enghraifft, i ddangos y safle a’i berthynas â’i gymdogion. Os byddwch yn cyflwyno ffotograffau, rhaid i chi roi manylion ble y cawsant eu tynnu, ar fap sy’n dangos y golygfannau, a phryd a beth y maent yn ei ddangos. Os byddwch yn tynnu ffotograffau mewn mannau cyhoeddus, cymerwch ofal rhesymol i barchu preifatrwydd unigolion y gallech gipio delweddau ohonynt yn anfwriadol. Ni allwn ddychwelyd ffotograffau.

6.2.8 Sylwer: Bydd yr Arolygydd yn ystyried nodweddion cynllunio eich datblygiad o’r newydd, felly nid oes angen rhoi hanes manwl o drafodaethau â swyddogion yr ACLl.

6.2.9 Yn aml, cyfeirir at y seiliau canlynol, sef (b), (c), (ch) a (d), fel “y seiliau cyfreithiol”. Os ydych chi’n pledio unrhyw un o’r seiliau hyn, chi sy’n gyfrifol am ddarparu tystiolaeth i brofi’r hyn rydych chi’n ei ddweud.

6.2.10 Sail (b) – Nad yw’r achos o dorri rheolaeth a honnir yn yr hysbysiad gorfodi wedi digwydd mewn gwirionedd.

6.2.11 Os ydych yn pledio sail (b), rydych yn dweud nad yw’r hyn sy’n cael ei honni yn yr hysbysiad wedi digwydd (h.y. nad yw’r defnydd honedig yn digwydd neu nad yw’r strwythur honedig wedi cael ei godi). Dylech ddarparu ffeithiau i gefnogi hyn. Gallech ddymuno dangos y gwahaniaeth rhwng y defnydd gwirioneddol (neu ddiffyg defnydd o’r fath) a’r hyn sy’n cael ei honni yn yr hysbysiad.

6.2.12 Os ydych eisiau dadlau nad oes angen caniatâd cynllunio, peidiwch â gwneud hynny o dan Sail (b). Dylech wneud hynny o dan Sail (c).

6.2.13 Sail (c) – Na thorrwyd rheolaeth gynllunio.

6.1.14 Gallech ddymuno honni:-

- nad yw’r gweithrediadau a honnir yn yr hysbysiad yn gyfystyr â datblygiad, o dan a55 y Ddeddf, neu nad yw’r newid defnydd yn un perthnasol (h.y. nad yw’n ddarostyngedig i ofynion rheolaeth gynllunio);

- bod y datblygiad sydd wedi digwydd yn cael ei ganiatáu gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y’i diwygiwyd), neu fod y newid defnydd o fewn telerau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987;

bod yr hyn sydd wedi cael ei wneud, neu ei adeiladu, o fewn telerau caniatâd cynllunio, neu y cydymffurfiwyd â'r amod perthnasol ar ganiatâd.

6.2.15 Sylwer:- Mae apelyddion ac asiantau yn aml yn drysu rhwng sail (b) a sail (c). Yn syml, sail (b) yw nad oeddech wedi'i wneud, a sail (c) yw eich bod wedi'i wneud, ond nid oes angen caniatâd cynllunio.

6.2.16 Os yw'ch apêl yn llwyddo ar Sail (c), gallai'r Arolygydd roi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon os ydych wedi gofyn yn benodol iddo wneud hynny. Fodd bynnag, mae hyn yn berthnasol os ydych wedi talu'r ffi yn unig.

6.2.17 Sail (ch) – Ar yr adeg y cyhoeddwyd yr hysbysiad gorfodi, ei bod hi'n rhy hwyr i gymryd camau gorfodi yn erbyn y materion sy'n cael eu datgan yn yr hysbysiad.

6.2.18 Mae'r terfynau amser fel a ganlyn:-

- Mae a171B(1) y Ddeddf yn rhoi terfyn amser 4 blynedd ar gyfer hysbysiadau sy'n honni datblygiad gweithredol fel gwaith adeiladu, mwyngloddio neu beirianegol.

- Mae a171B(2) yn rhoi terfyn 4 blynedd ar gyfer newid defnydd o adeilad/rhan o adeilad i dŷ annedd unigol. Mae'r terfyn amser hwn yn berthnasol naill ai lle mae'r newid i ddefnydd fel tŷ annedd unigol yn ymwneud â datblygiad heb ganiatâd cynllunio, neu lle mae'n ymwneud â methiant i gydymffurfio ag amod neu gyfyngiad y rhoddwyd caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig iddo.

- Mae a171B(3) yn datgan bod unrhyw newid arall yn amodol ar derfyn 10 blynedd o ddyddiad yr achos o dorri. Mae hyn yn berthnasol i newidiadau defnydd ac achosion o dorri unrhyw amodau sydd ynghlwm wrth ganiatadau cynllunio blaenorol.

6.2.19 Mae'r terfynau amser hyn yn cael eu hamlinellu yn a171B y Ddeddf a'u cadarnhau yn Atodiad 2 Cylchlythyr 24/97 y Swyddfa Gymreig – Gorfodi rheolaeth gynllunio: darpariaethau deddfwriaethol a gofynion gweithdrefnol.

6.2.20 Nid yw'n ddigon dweud "Digwyddodd yr achos o dorri rheolaeth gynllunio fwy na deng mlynedd yn ôl", neu "Gorffennwyd yr adeilad mwy na phedair blynedd cyn i'r hysbysiad gael ei roi". Mae angen i chi allu darparu tystiolaeth i gadarnhau hyn.

Gallech ddweud, er enghraifft: "Dechreuwyd y defnydd presennol gan y diweddar George Smith yn ystod yr haf 1997. Parhaodd â'r defnydd hwnnw tan ei farwolaeth yn 2005. Yna, prynais i'r safle ac rwyf wedi parhau â'r un defnydd hyd heddiw", neu "Cloddiodd yr adeiladwr sylfeini'r adeilad ym mis Mawrth 2003, ond roedd yn gweithio'n rhan-amser yn unig. Yna, yn ystod yr haf, roedd yn gallu gweithio'n llawn amser. Gosodwyd teils ar y to erbyn diwedd mis Medi ac fe ddechreuon ni

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

ddefnyddio’r adeilad yng nghanol mis Hydref gan ei fod bron iawn â’i gwblhau.”

6.2.21 Os yw’ch apêl yn llwyddo ar Sail (ch), gallai’r Arolygydd roi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon os ydych wedi gofyn yn benodol iddo wneud hynny. Fodd bynnag, mae hyn yn berthnasol os ydych wedi talu’r ffi yn unig.

6.2.22 Tystysgrifau Datblygiad Cyfreithlon

6.2.22 (i) Mae adran 177(1) Deddf 1990 yn rhoi rhai grymoedd disgresiwn i Weinidogion Cymru benderfynu ar apêl hysbysiad gorfodi o dan adran 174. Mae adran 177(1)(c) yn eu galluogi i benderfynu p’un a oedd unrhyw ddefnydd presennol o’r tir yn gyfreithlon, p’un a oedd unrhyw weithrediadau a wnaed yn gyfreithlon, neu b’un a oedd unrhyw fater sy’n gyfystyr â methiant i gydymffurfio ag amod neu gyfyngiad y rhoddwyd caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig iddo yn gyfreithlon, ar y dyddiad y gwnaed yr apêl.

6.2.22 (ii) Mewn amgylchiadau eithriadol, efallai bydd yr Arolygydd yn rhoi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon (y cyfeirir ati fel Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon fel arfer) wrth benderfynu ar eich apêl, os ydych wedi gofyn iddo wneud hynny’n benodol. Fodd bynnag, bwriedir i’r weithdrefn Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon gael ei gweinyddu gan ACLlau yn bennaf. ACLlau sydd yn y sefyllfa orau, fel arfer, i amlygu’r holl fanylion perthnasol am ddefnydd, gweithrediad neu weithgaredd y gallai fod angen ei nodi mewn Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon. Mae’n bosibl na fydd y manylion hyn, gan gynnwys cynlluniau addas i’w hatodi i’r dystysgrif, ar gael yn rhwydd i Weinidogion Cymru neu Arolygydd, hyd yn oed yn ystod y cam penderfynu ar apêl hysbysiad gorfodi.

6.2.22 (iii) Felly, heblaw mewn amgylchiadau prin iawn, pan fydd apêl gorfodi’n llwyddo ar sail (c) neu (ch) yn adran 174(2), bydd yr hysbysiad yn cael ei ddileu heb roi Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon, a chynghorir yr apelydd bod rhyddid iddo wneud cais i’r ACLl am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon o dan adran 191.

6.2.22 (iv) **Mae hyn yn berthnasol os talwyd ffi yn unig.** Pe byddai Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon yn cael ei rhoi ar eich apêl, mewn amgylchiadau eithriadol, ni fyddai’r “ffi ymgeisio dybiedig” yn cael ei had-dalu.

6.2.23 Sail (d) – Na roddwyd yr hysbysiad yn briodol i bawb sydd â buddiant yn y tir.

6.2.24 Bydd angen i chi ddangos na roddwyd copïau o’r hysbysiad fel sy’n ofynnol gan Adran 38(4):-
(a) i berchennog a meddiannwr y tir y mae’n berthnasol iddo; ac
(b) i unrhyw unigolyn arall sydd â buddiant yn y tir, sef buddiant y mae’r awdurdod o’r farn bod yr hysbysiad yn effeithio arno mewn ffordd berthnasol.

6.2.25 Bydd yr hysbysiad yn cael ei roi:-
(a) dim mwy nag wyth niwrnod ar hugain ar ôl ei ddyddiad cyhoeddi; a
(b) dim llai nag wyth niwrnod ar hugain cyn y dyddiad y nodir ynddo fel y dyddiad pryd y daw i rym.

6.2.26 Sylwer:- Os na roddwyd yr hysbysiad fel sy'n ofynnol yn adran 38(4), gellir diystyru hyn os na achoswyd niwed sylweddol i fuddiannau unrhyw un. Er enghraifft, os yw'r apelydd neu'r unigolyn arall yn bresennol yn yr ymchwiliad/gwrandawiad neu wedi cyflwyno cynrychiolaethau ysgrifenedig, mae'n debygol y bydd wedi cael rhybudd digonol.

6.2.27 Dylech fod yn ymwybodol, hyd yn oed os bydd eich apêl yn llwyddo ar y sail hon, y gallai'r Arolygydd neu Weinidogion Cymru ddiystyru'r mater. Byddant yn rhoi rhesymau dros wneud hynny. Mae'n dibynnu ar b'un a ydynt yn credu bod y methiant i roi copi o hysbysiad i unigolyn wedi achosi rhyw fath o anghyfiawnder i'r unigolyn hwnnw.
Dylech roi manylion unrhyw un sydd â buddiant yn y tir. Dylech nodi pwy a dderbyniodd yr hysbysiad a phwy na dderbyniodd ef.

6.2.28 Sail (dd) – Bod y camau sy'n ofynnol i gydymffurfio â gofynion yr hysbysiad gorfodi yn ormodol, ac y byddai camau llai yn goresgyn y gwrthwynebiadau.

6.2.29 Dylech ddweud pam yr ydych yn credu bod y camau'n ormodol a pha gamau llai a fyddai'n unioni'r broblem yn eich barn chi. Ni allwch ddadlau y dylai caniatâd cynllunio gael ei roi ar y sail hon. Os ydych eisiau i nodweddion cynllunio'r datblygiad gael eu hystyried, rhaid i chi ddadlau hynny o dan sail (a).

6.2.30 Sail (e) – Bod yr amser a roddwyd i gydymffurfio â'r hysbysiad yn rhy fyr.

6.2.30 Dylech ddweud beth fyddai'n gyfnod mwy rhesymol yn eich barn chi, a pham. Os ydych chi'n bwriadu apelio ar y sail hon yn unig, dylech ystyried trafod y raddfa amser gyda'r ACLl, oherwydd fe allent fod yn fodlon ymestyn y cyfnod cydymffurfio, gan olygu na fydd angen apelio.

6.3 Seiliau apêl ar gyfer hysbysiad gorfodi adeilad rhestredig

6.3.1 Mae 11 o wahanol seiliau apêl wedi'u hamlinellu yn adran 39(1) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 y gall apelydd gyflwyno apêl arnynt yn erbyn hysbysiad gorfodi adeilad rhestredig. Mae gwybodaeth am sut i fynd i'r afael â phob un o'r seiliau ar gael yn ein dogfen "Sut i gwblhau eich ffurflen apêl – Cymru".

6.3.2 Dyma'r seiliau:

Sail (a) – nad yw'r adeilad o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig;

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

Sail (b) – nad yw'r materion yr honnir eu bod yn torri adran 9(1) neu (2) wedi digwydd;
Sail (c) – nad yw'r materion hynny (os ydynt wedi digwydd) yn gyfystyr â thramgwydd o'r fath;
Sail (ch) – y bu angen gwneud y gwaith ar yr adeilad ar frys er mwyn iechyd neu ddiogelwch neu er mwyn gwarchod yr adeilad, nad oedd yn ymarferol sicrhau iechyd neu ddiogelwch neu, yn ôl fel y digwydd, warchod yr adeilad trwy waith atgyweirio neu waith i ddarparu cynhaliaeth neu loches dros dro, a bod y gwaith a wnaed wedi'i gyfyngu i'r camau lleiaf yr oedd eu hangen ar frys;
Sail (d) – y dylai caniatâd adeilad rhestredig gael ei roi ar gyfer y gwaith, neu y dylai unrhyw amod perthnasol o ganiatâd o'r fath a roddwyd gael ei ddileu, neu ei ddisodli ag amodau gwahanol;
Sail (dd) – na roddwyd copïau o'r hysbysiad fel sy'n ofynnol gan adran 38(4);
Sail (e) – heblaw mewn perthynas â'r cyfryw ofyniad a grybwyllir yn adran 38(2) (b) neu (c), bod gofynion yr hysbysiad yn fwy na'r hyn sy'n angenrheidiol i adfer yr adeilad i'w gyflwr cyn i'r gwaith gael ei wneud;
Sail (f) – bod y cyfnod a nodwyd yn yr hysbysiad fel y cyfnod erbyn pryd y dylai unrhyw gam sy'n ofynnol gan yr hysbysiad gael ei gymryd, yn fyr o'r hyn y dylid ei ganiatáu yn rhesymol;
Sail (ff) – na fyddai'r camau sy'n ofynnol gan yr hysbysiad i adfer cymeriad yr adeilad i'w gyflwr blaenorol yn bodloni'r diben hwnnw;
Sail (g) – bod y camau y mae'n ofynnol eu cymryd trwy gyfrwng adran 38(2)(b) yn fwy na'r hyn sy'n angenrheidiol i liniaru effaith y gwaith a wnaed ar yr adeilad;
Sail (ng) – bod y camau y mae'n ofynnol eu cymryd trwy gyfrwng adran 38(2)(c) yn fwy na'r hyn sy'n angenrheidiol i ddychwelyd yr adeilad i'r cyflwr y byddai wedi bod ynddo pe cydymffurfiwyd â thelerau ac amodau'r caniatâd adeilad rhestredig.

7. Apeliadau Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon

7.1 Cyfeirir at dystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon weithiau fel "tystysgrif cyfreithlondeb defnydd neu ddatblygiad presennol" neu "dystysgrif cyfreithlondeb defnydd neu ddatblygiad arfaethedig" (CLOPUD). Yn ymarferol, cyfeirir at y ddwy yn aml fel "tystysgrif datblygiad cyfreithlon".

7.2 Mae adran 191 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn galluogi cyflwyno ceisiadau er mwyn i'r ymgeisydd ganfod:

- p'un a yw unrhyw ddefnydd presennol o adeiladau neu dir arall yn gyfreithlon
- p'un a yw unrhyw weithrediadau a gynhelir mewn tir, ar dir, dros dir neu o dan dir yn gyfreithlon
- p'un a yw unrhyw fater sy'n gyfystyr â methiant i gydymffurfio ag unrhyw amod neu gyfyngiad y rhoddwyd caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig iddo yn gyfreithlon.

7.3 Mae adran 192 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn galluogi cyflwyno ceisiadau er mwyn i'r ymgeisydd ganfod:

- p'un a fyddai unrhyw ddefnydd arfaethedig o adeiladau neu dir arall yn gyfreithlon; neu
- p'un a fyddai unrhyw weithrediadau y bwriedir eu cynnal mewn tir, ar dir, dros dir neu o dan dir yn gyfreithlon.

7.4 Gellir cyflwyno apêl Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon am y rhesymau canlynol:

- yn erbyn penderfyniad yr ACLl i wrthod rhoi tystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon, neu wrthod ei rhoi yn rhannol; neu
- yn erbyn methiant yr ACLl i roi gwybod am ei benderfyniad ynglŷn â chais am dystysgrif defnydd neu ddatblygiad cyfreithlon o fewn y cyfnod priodol.

7.5 Dim ond y sawl a wnaeth y cais gwreiddiol i'r ACLl sydd â'r hawl i apelio. Gweler **Atodiad 01** am y terfyn amser ar gyfer apelio. Felly, rhaid i bob apêl ddwyn enw'r ymgeisydd gwreiddiol.

7.6 Os daw i'r amlwg, ar unrhyw gam yn ystod yr apêl, bod hysbysiad gorfodi neu dor-amod yn bodoli ar gyfer yr un datblygiad (neu ddatblygiad tebyg iawn; gallai'r geiriad amrywio) ag y disgrifir yn yr apêl Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon, byddai'r Hysbysiad Gorfodi yn berthnasol yn unig yn yr achos hwn ac, fel y cyfryw, ni all y defnydd/datblygiad fod yn gyfreithlon a byddai'r apêl yn annhebygol o lwyddo yn yr amgylchiadau. Byddai'r Arolygiaeth Gynllunio yn gwahodd yr apelydd i dynnu'r apêl yn ôl.

7.7 Pe byddai'r apelydd yn dewis symud ymlaen â'r apêl, mae'r Arolygydd a benodwyd yn debygol o ddod i'r casgliad, ar sail y dystiolaeth sydd ar gael ar y pryd, bod penderfyniad yr ACLl ar sail gadarn a gwrthod yr apêl.

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Apeliadau wedi'u Hadfer

Atodiad 10

Apeliadau wedi'u Hadfer

1. Mae gan Weinidogion Cymru'r pŵer i benderfynu ar apeliadau a fyddai fel arfer yn cael eu trin gan Arolygydd. Gelwir yr apeliadau hyn yn 'apeliadau wedi'u hadfer'.

2. Mae gan Weinidogion Cymru'r pwerau i adfer awdurdodaeth dros apeliadau cynllunio gan Arolygwyr. Gellir defnyddio'r pwerau hynny mewn perthynas â:

- datblygiadau preswyl o fwy na 150 o dai neu ar fwy na 6 hectar o dir;
- datblygiadau manwerthu dros 10,000 metr sgwâr;
- cynigion o bwys ar gyfer tynnu a gweithio mwynau;
- cynigion ar gyfer datblygiadau mawr a allai gael effeithiau ehangach y tu hwnt i'r ardal gyfagos;
- cynigion sy'n achosi dadleuon sylweddol y tu hwnt i'r ardal gyfagos;
- cynigion sy'n codi materion cynllunio newydd;
- cynigion sy'n codi anawsterau cyfreithiol sylweddol;
- cynigion y mae un o Adrannau'r Llywodraeth Ganolog wedi'u gwrthwynebu, neu
- achosion na ellir ond penderfynu arnynt ar y cyd ag achos nad oes gan Arolygwr awdurdod drosto;
- caiff pob apêl ar gyfer ceisiadau a wnaed cyn 1 Mawrth 2016, a ddaw o fewn y categorïau a throthwyon ar gyfer y broses Datblygiadau o Arwyddocâd Cenedlaethol, eu hadfer ar gyfer eu penderfynu gan Weinidogion Cymru. Mae rheoliad 4 Rheoliadau Datblygiadau o Arwyddocâd Cenedlaethol (Meini Prawf Penodedig a Chydsyniadau Eilaidd Rhagnodedig) (Cymru) 2016, fel y'i diwygiwyd gan Reoliadau Datblygiadau o Arwyddocâd Cenedlaethol (Meini Prawf Penodedig a Chydsyniadau Eilaidd Rhagnodedig) (Cymru) (Diwygio) 2016 yn nodi adeiladu gorsaf gynhyrchu ynni gwynt ar y tir y disgwylir iddi (ar ôl ei hadeiladu) fod â chapasiti cynhyrchu o 10 megawat neu fwy, yn ddatblygiad o arwyddocâd cenedlaethol.

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Apeliadau Cantiâd Hysybebu

Atodiad 11

Apeliadau Caniatâd Hysbysebu

1. Mae'n drosedd arddangos hysbyseb heb gael caniatâd hysbysebu yn gyntaf yn unol â Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 1992 (y Rheoliadau Hysbysebion) fel y'u diwygiwyd, a wnaed o dan adran 220 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (y Ddeddf) fel y'i diwygiwyd. Gall hysbysebion fod ar gyfer blaen siopau neu fusnesau (gyda goleuadau neu hebddynt), tafluniadau golau, byrddau hysbysebu, arwyddion crog a baneri.

2. Rheolir arddangos hysbysebion trwy broses gymeradwyo benodol ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar wahân yn ogystal â chaniatâd hysbysebu. O dan adran 222 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd), ystyrir bod caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer unrhyw ddatblygiad tir sy'n ymwneud ag arddangos hysbysebion yn unol â'r Rheoliadau. Ni fyddai caniatâd o dan adran 222 yn rhoi caniatâd i godi unrhyw strwythur oni bai ei fod ar gyfer arddangos hysbysebion yn bennaf, er y byddai'n cynnwys datblygiad sy'n ategol i arddangos yr hysbyseb ei hun ond yn rhan o'r un cynllun.

3. A oes gennyf hawl i apelio?

3.1. Gallwch chi, neu asiant sy'n gweithredu ar eich rhan, apelio os chi oedd y sawl a wnaeth y cais am ganiatâd hysbysebu.

4. Rhesymau dros yr apêl

4.1. Ceir cyflwyno apêl yn erbyn penderfyniad Awdurdod ar un o'r seiliau canlynol:

- gwrthod rhoi caniatâd gan yr Awdurdod
- unrhyw amod sydd ynghlwm wrth ganiatâd yr Awdurdod
- gwrthodiad/methiant yr Awdurdod i roi gwybod i'r ymgeisydd am ei benderfyniad o fewn 8 wythnos o'r dyddiad y derbyniodd y cais (yn yr amgylchiadau hyn, ystyrir bod y cais wedi cael ei wrthod).

5. Sut gallaf apelio?

5.1 Dylech gyflwyno'ch apêl gan ddefnyddio'r ffurflen apêl caniatâd hysbysebu sydd ar gael gan Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

5.2 Gallwch gyflwyno'r apêl yn electronig gan ddefnyddio'r Porth Gwaith Achos Apeliadau: https://acp.planningportal.gov.uk/.

5.3 Fel arall, mae'r ffurflen apêl ar gael ar-lein; defnyddiwch y ddolen isod. Cysylltwch â'n swyddfa os oes arnoch angen copi caled. Cyn llenwi'r ffurflen

apêl, darllenwch ein cyfarwyddyd ar Atodiad 01 " Sut i gwblhau a chyflwyno eich apêl ".

http://gov.wales/topics/planning/appeals/appeal-guidance-and-information/advertisement-appeals/?skip=1&lang=cy

6. Amodau Safonol

6.1 Pe byddai caniatâd yn cael ei roi, bydd pob hysbyseb yn ddarostyngedig i'r amodau safonol a amlinellir yn Atodlen 1 y Rheoliadau Hysbysebion. Yr unig eithriad yw Dosbarth F yn atodlen 1, lle nad yw amod 4 (cynnal a chadw strwythurau neu fyrddau hysbysebu mewn cyflwr diogel) yn berthnasol.

7. Gweithdrefn

7.1 Mae Gweinidogion Cymru wedi dirprwyo'r swyddogaethau apêl i Arolygiaeth Gynllunio Cymru. Mae'r gweithdrefnau wedi'u hamlinellu yn Rhan 3 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017.

7.2 Bydd apeliadau yn erbyn methiant yr Awdurdod i benderfynu ar gais (methu penderfynu) yn dilyn Rhan 4 Rheoliadau 2017.

7.3 Mae rhagor o wybodaeth am y gweithdrefnau ar gael yn Atodiad 02 – Gweithdrefnau

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Apeliadau Hysbysiad Dirwyn Hysybebu i Ben

ATODIAD 12

Apeliadau Hysbysiad Dirwyn Hysbysebu i Ben

1. Camau dirwyn i ben yw pan fydd Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi hysbysiad ('hysbysiad dirwyn i ben') o dan reoliad 8 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 1992 fel y'u diwygiwyd, sy'n mynnu bod arddangos hysbyseb benodol sydd â chaniatâd tybiedig (neu ddefnyddio safle penodol ar gyfer arddangos hysbysebion sydd â chaniatâd tybiedig) yn cael ei ddirwyn i ben.
2. Caiff Awdurdod gymryd camau dirwyn i ben os yw'n fodlon bod camau o'r fath yn angenrheidiol i unioni niwed sylweddol i'r ardal neu berygl i'r cyhoedd. Gan fod "niwed sylweddol" i amwynder yr ardal yn brawf mwy trylwyr na "buddiannau" amwynder, bydd angen i Awdurdodau gyfiawnhau hyn yn eu datganiad o resymau.

3. A oes gennyf hawl i apelio?

3.1 Gallwch chi, neu asiant sy'n gweithredu ar eich rhan, apelio os chi oedd y sawl y rhoddwyd Hysbysiad Dirwyn i Ben iddo. Rhaid i'r Awdurdod roi'r Hysbyseb i:

- berchennog y safle y mae'r hysbyseb yn cael ei harddangos arno; neu
- feddiannwr y safle, os yw'n wahanol; ac
- unrhyw un arall sy'n ymgymryd ag arddangos yr hysbyseb neu'n ei chynnal a'i chadw.

4. Sut a phryd gallaf apelio?

4.1 Dylech gyflwyno'ch apêl gan ddefnyddio'r ffurflen apêl caniatâd hysbysebu sydd ar gael gan Arolygiaeth Gynllunio Cymru.

4.2 Gallwch gyflwyno'r apêl yn electronig gan ddefnyddio'r Porth Gwaith Achos Apeliadau: https://acp.planningportal.gov.uk/.

4.3 Fel arall, mae'r ffurflen apêl ar gael ar-lein; defnyddiwch y ddolen isod. Cysylltwch â'n swyddfa os oes arnoch angen copi caled. Cyn llenwi'r ffurflen apêl, darllenwch ein cyfarwyddyd ar Atodiad 01 " Sut i gwblhau a chyflwyno eich apêl"

http://gov.wales/topics/planning/appeals/appeal-guidance-and-information/advertisement-appeals/?skip=1&lang=cy

5. Gweithdrefn

5.1 Mae Gweinidogion Cymru wedi dirprwyo'r swyddogaethau apêl i Arolygiaeth Gynllunio Cymru. Mae'r gweithdrefnau wedi'u hamlinellu yn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017, yn benodol Rhan 4 (Cynrychiolaethau Ysgrifenedig) Rheoliad 22. Mae rhagor o wybodaeth am y gweithdrefnau ar gael yn Atodiad 02 – Gweithdrefnau

Apeliadau Gorchymyn Diogelu Coed

Atodiad 13

Apeliadau Gorchymyn Diogelu Coed (TPO)

1. Gorchymyn Diogelu Coed (TPO) yw gorchymyn a wneir gan Awdurdod mewn perthynas â choeden/coed oherwydd ystyrir bod y goeden yn gwella amwynder yr ardal amgylchynol. Mae'r gorchymyn yn ei gwneud hi'n drosedd i dorri, diwreiddio, tocio, brigdorri neu ddifrodi'r goeden dan sylw heb gael caniatâd yr Awdurdod yn gyntaf. Gall TPO fod yn berthnasol i un goeden, grŵp o goed neu goetir.

2. Mae Adran 70 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (y Ddeddf), fel y'i diwygiwyd gan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Coed) (Diwygio) (Cymru) 2017, yn rhoi grymoedd i Awdurdodau Lleol ymdrin â cheisiadau am ganiatâd i wneud gwaith ar goed neu gael gwared ar goed sy'n cael eu gwarchod gan orchmynion diogelu, gwneud penderfyniadau a rhoi caniatâd gydag amodau neu hebddynt. Mae Adran 78 yn rhoi'r hawl i bobl sy'n anfodlon ar benderfyniad cyngor apelio at Weinidogion Cymru.

3. A oes gennyf hawl i apelio?

3.1 Gallwch chi, neu asiant sy'n gweithredu ar eich rhan, apelio os chi oedd y sawl a wnaeth y cais am y gwaith ar y goeden.

4. Rhesymau dros yr apêl

4.1 Ceir cyflwyno apêl yn erbyn penderfyniad Awdurdod ar un o'r seiliau canlynol:

- gwrthod rhoi caniatâd gan yr Awdurdod;
- unrhyw amod sydd ynghlwm wrth ganiatâd yr Awdurdod;
- gwrthodiad/methiant yr Awdurdod i roi gwybod i'r ymgeisydd am ei benderfyniad o fewn 8 wythnos o'r dyddiad y derbyniodd y cais (yn yr amgylchiadau hyn, ystyrir bod y cais wedi cael ei wrthod);
- methiant yr Awdurdod i gytuno ar fater yr oedd angen iddo gytuno arno o dan delerau amod caniatâd.

4.2 Ni allwch apelio:

- os ydych eisiau gwrthwynebu TPO;
- os ydych chi'n gwrthwynebu gwrthodiad Cyfoeth Naturiol Cymru i roi trwydded dorri (hyd yn oed os yw'r goeden dan sylw yn cael ei gwarchod gan TPO).

5. Sut gallaf apelio?

5.1 Dylech gyflwyno'ch apêl gan ddefnyddio'r ffurflen apêl TPO sydd ar gael gan Arolygiaeth Gynllunio Cymru. Mae'r ffurflen apêl ar gael ar-lein; defnyddiwch y ddolen isod. Cysylltwch â'n swyddfa os oes arnoch angen copi caled. Cyn llenwi'r ffurflen apêl, darllenwch ein cyfarwyddyd ar Atodiad 01 " Sut i gwblhau a chyflwyno eich apêl"

http://gov.wales/topics/planning/appeals/appeal-guidance-and-information/advertisement-appeals/?skip=1&lang=cy

5.2 Os ydych yn apelio yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd i dorri coeden neu yn erbyn amod sy'n mynnu eich bod yn plannu coeden arall/coed eraill yn lle rhai a gollir, dylech nodi rhywogaeth a maint unrhyw goeden/coed y byddech yn fodlon ei phlannu/eu plannu pe byddai'r apêl yn cael ei chaniatáu.

5.3 Wrth gyflwyno'ch apêl, bydd angen i chi nodi'n eglur pa waith rydych chi'n ceisio caniatâd ar ei gyfer. Os nad yw'ch apêl yn nodi'r gwaith arfaethedig yn ddigon eglur, ystyrir ei bod yn annilys a byddwn yn ei gwrthod. Bydd cais i "dorri'n ôl" neu "docio" rhai canghennau yn cael ei ystyried yn rhy amwys a byddai'n cael ei wrthod gan nad yw'n egluro maint y gwaith.

6. Gweithdrefn

6.1 Mae Gweinidogion Cymru wedi dirprwyo'r swyddogaethau apêl i Arolygiaeth Gynllunio Cymru. Mae'r gweithdrefnau wedi'u hamlinellu yn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017, yn benodol Rhan 4 (Cynrychiolaethau Ysgrifenedig) Rheoliad 22. Mae rhagor o wybodaeth am y gweithdrefnau ar gael yn Atodiad 02 – Gweithdrefnau.

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Apeliadau Hybysiad Amnewid Coed

Atodiad 14

Apeliadau Hysbysiad Amnewid Coed (TRN)

1. O dan adran 206(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd (Deddf 1990), mae gan dirfeddiannwr ddyletswydd i amnewid coeden sy'n cael ei thorri yn groes i Orchymyn Diogelu Coed (TPO). Lle na chydymffurfir â'r ddyletswydd, mae gan Awdurdodau Lleol rymoedd, o dan adran 207 y Ddeddf, i gyhoeddi Hysbysiad Amnewid Coed (TRN). Defnyddir y grymoedd hyn hefyd pan fydd coeden yn cael ei thorri mewn Ardal Gadwraeth yn groes i adran 211 Deddf 1990 (h.y. heb roi chwe wythnos o rybudd i'r cyngor), ac mewn amgylchiadau lle na chydymffurfir ag amod i blannu coeden arall yn lle coeden sy'n cael ei thorri yn rhan o ganiatâd a roddwyd o dan TPO. Mae Adran 208 Deddf 1990 yn rhoi'r hawl i bobl y rhoddwyd TRN iddynt apelio at Weinidogion Cymru.

2. A oes gennyf hawl i apelio?

2.1 Gallwch chi, neu asiant sy'n gweithredu ar eich rhan, apelio os chi oedd y sawl y rhoddwyd TRN iddo.

3. Rhesymau dros yr apêl

3.1 Mae'n rhaid i apêl yn erbyn TRN gael ei chyflwyno ar seiliau penodol fel y'u hamlinellir yn adran 208 Deddf 1990, fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio ac Iawndal 1991. Dyma'r rhesymau statudol dros apêl:

- Nad yw'r ddyletswydd i amnewid y goeden yn berthnasol neu y cydymffurfiwyd â hi.
- Y dylai'r ddyletswydd i amnewid y goeden gael ei hepgor yn holl amgylchiadau'r achos.
- Bod gofynion y TRN yn afresymol o ran (i) maint y goeden, neu (ii) rhywogaeth y goeden, neu (iii) y cyfnod a roddwyd.
- Bod plannu'r goeden yn unol â'r TRN (i) yn ddiangen o safbwynt amwynder, neu (ii) y byddai'n groes i arfer coedwigaeth dda.
- Bod y man lle y mynnir bod y goeden neu'r coed yn cael ei phlannu/eu plannu yn anaddas i'r diben hwnnw.

4. Sut gallaf apelio?

4.1 Dylech gyflwyno'ch apêl gan ddefnyddio'r ffurflen apêl TRN sydd ar gael gan Arolygiaeth Gynllunio Cymru. Mae'r ffurflen apêl ar gael ar-lein; defnyddiwch y ddolen isod. Cysylltwch â'n swyddfa os oes arnoch angen copi caled. Cyn llenwi'r ffurflen apêl, darllenwch ein cyfarwyddyd ar Atodiad 01 " Sut i gwblhau a chyflwyno eich apêl"

http://gov.wales/topics/planning/appeals/appeal-guidance-and-information/advertisement-appeals/?skip=1&lang=cy

4.2 Caiff y TRN ei atal dros dro hyd nes y bydd Gweinidogion Cymru'n penderfynu ar yr apêl neu hyd nes y bydd yr apêl yn cael ei thynnu'n ôl.

5. Gweithdrefn

5.1 Mae Gweinidogion Cymru wedi dirprwyo'r swyddogaethau apêl i Arolygiaeth Gynllunio Cymru. Mae'r gweithdrefnau wedi'u hamlinellu yn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017, yn benodol Rhan 4 (Cynrychiolaethau Ysgrifenedig) Rheoliad 22. Mae rhagor o wybodaeth am y gweithdrefnau ar gael yn Atodiad 02 – Gweithdrefnau.

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Apeliadau Hysysiad Cynnal Tir

Atodiad 15

APELIADAU HYSBYSIAD CYNNAL TIR

1. Cyflwyniad

1.1 Mae tir diffaith ac aflêr yn gallu gwneud i ardal deimlo'n esgeulusedig ac anniogel. Os daw'n ddolur llygad, gallai gael effaith andwyol ar amwynder yr ardal. O dan Adran 215 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd ("y Ddeddf"), mae gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) bwerau i gymryd camau i'w gwneud yn ofynnol i dir (sy'n cynnwys adeiladau) gael ei lanhau pan fydd ei gyflwr yn effeithio'n andwyol ar amwynder ardal.

1.2 Pan fydd ACLl yn ystyried bod cyflwr tir yn cael effaith andwyol ar amwynder cymdogaeth, mae'n gallu cyflwyno Hysbysiad Cynnal Tir i berchennog neu feddiannydd y tir, sy'n ei gwneud yn ofynnol i gyflwr y tir gael ei gywiro.

1.3 Mae adran 217 y Ddeddf yn caniatáu ar gyfer dod ag apeliadau yn erbyn Hysbysiadau Cynnal Tir gerbron Gweinidogion Cymru (Llywodraeth Cymru). Mae'r Arolygiaeth Gynllunio yng Nghymru yn trin yr apeliadau hyn ar ran Gweinidogion Cymru.

2. <u>Beth yw Hysbysiad Cynnal Tir?</u>

2.1 Cyflwynir Hysbysiad Cynnal Tir i berchennog, meddiannydd neu berson arall â buddiant yn y tir. Bydd yn nodi'r camau y bydd angen eu cymryd er mwyn glanhau'r tir a phryd y dylid gweithredu'r camau hyn (dyddiad effeithiol yr hysbysiad). Mae peidio â chydymffurfio â'r hysbysiad yn drosedd.

2.2 Mae cwmpas y gwaith a allai fod yn ofynnol yn ôl Hysbysiad Cynnal Tir yn eang a gallai gynnwys plannu, clirio, tacluso, amgáu, dymchwel, ailadeiladu, atgyweirio allanol ac ail-baentio.

2.3 Weithiau, cyflwynir Hysbysiad Cynnal Tir ar y cyd â phwerau eraill megis hysbysiadau atgyweirio mewn perthynas ag adeiladau rhestredig neu hysbysiadau strwythur peryglus

2.4 Mae Hysbysiad Cynnal Tir yn gallu ymwneud ag ystod o sefyllfaoedd, o safleoedd diwydiannol mawr gwag, ffryntiadau strydoedd yng nghanol trefi, adeiladau diffaith, a datblygiadau rhannol orffenedig yn ogystal ag eiddo preswyl darfodedig unigol a gerddi sydd wedi gordyfu.

3. Beth yw 'Amwynder'?

3.1 Mae 'amwynder' yn gysyniad eang ac nid yw wedi'i ddiffinio'n ffurfiol mewn deddfwriaeth neu ganllawiau. Felly, mae'r cwestiwn p'un ai yw cyflwr tir yn cael effaith andwyol ar amwynder yn fater o ffaith a gradd, a synnwyr cyffredin.

4. <u>Gwneud Apêl</u>

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

4.1 Gellir gwneud apeliadau yn erbyn Hysbysiadau Cynnal Tir drwy e-bost neu'r post. Edrychwch ar sut i lenwi eich ffurflen apêl am ragor o wybodaeth.

5. Pwy sy'n gallu apelio?

5.1 Mae unrhyw berson â buddiant yn y tir, neu sy'n feddiannydd perthnasol y tir y mae'r Hysbysiad Cynnal Tir yn ei gyfeirio ato, yn gallu apelio atom. Fel arfer, y perchennog, y tenant neu'r lesddeiliad fydd hwn. Gallant wneud hyn, hyd yn oed os na chyflwynwyd yr hysbysiad iddynt. Hefyd, mae cwmni morgais neu fenthyciwr arall yn gallu bod â buddiant. Ni all unrhyw un arall apelio yn erbyn hysbysiad, ond gallant roi eu barn.

6. Pwy sy'n penderfynu ar yr apêl?

6.1 Mae bron pob apêl yn cael ei phenderfynu gan ein Harolygwyr, sy'n gallu cefnogi'r hysbysiad, ei ddileu, neu amrywio ei delerau er budd yr apelydd. Mae canran fach o achosion sydd fel arfer yn fawr neu'n ddadleuol yn cael eu penderfynu gan Weinidogion Cymru.

7. Beth yw'r terfyn amser ar gyfer gwneud apêl?

7.1 Rhaid i'r apêl gael ei chyflwyno cyn dyddiad effeithiol yr Hysbysiad Cynnal Tir. Nid oes unrhyw ddisgresiwn o ran derbyn apeliadau wedi i'r Hysbysiad Cynnal Tir ddod i rym.

8. Beth fydd yn digwydd os na fydd unrhyw un yn apelio yn erbyn Hysbysiad Cynnal Tir?

8.1 Os na fydd unrhyw un yn apelio erbyn dyddiad effeithiol yr Hysbysiad Cynnal Tir, daw i rym o'r dyddiad hwnnw. Os na fydd y person y cyflwynwyd yr hysbysiad iddynt yn cydymffurfio o fewn y terfyn amser a roddir, mae'n bosibl y byddant yn cyflawni trosedd, ac os bydd yr ACLl yn penderfynu eu herlyn, mae'n bosibl y bydd rhaid iddynt dalu dirwy.

8.2 Hefyd, cofnodir yr hysbysiad yn y gofrestr gynllunio berthnasol a bydd yn ymddangos mewn unrhyw chwiliadau eiddo a gynhelir pan fydd y tir neu'r adeilad yn cael ei werthu.

9. Beth yw'r sail dros wneud apêl?

9.1 Rhaid i'r sail dros apelio gynnwys un neu ragor o'r canlynol:

- Nid yw cyflwr y tir yn cael effaith andwyol ar amwynder unrhyw ran o'r ardal
- Gellir priodoli cyflwr y tir, a'i fod fel y cyfryw, o ganlyniad i drefn arferol digwyddiadau sy'n deillio o gynnal gweithrediadau neu ddefnydd y tir
- Mae gofynion yr hysbysiad yn rhagori ar yr hyn sy'n angenrheidiol i atal cyflwr y tir rhag effeithio'n andwyol ar amwynder yr ardal
- Mae'r cyfnod a nodir yn yr hysbysiad ar gyfer cywiro cyflwr y tir yn llai na'r hyn y dylid ei ganiatáu'n rhesymol.

10. Beth ddylid ei gynnwys yn yr apêl?

10.1 Rhaid i'r apêl gynnwys hysbysiad apêl yr apelydd a datganiad llawn o'r achos a ddylai gynnwys y canlynol:

- Y sail dros apelio
- Y ffeithiau sy'n sail i'r apêl
- Manylion llawn yr achos rydych yn bwriadu ei gyflwyno, a
- Chopïau o unrhyw ddogfennau ategol

10.2 Os na chyflwynir datganiad llawn o'r achos gyda'r hysbysiad apêl, rhaid ei anfon atom o fewn 7 diwrnod o roi gwybod i ni am eich apêl.

11. Gweithdrefnau Apeliadau

11.1 Gellir cynnal apeliadau Hysbysiadau Cynnal Tir drwy weithdrefn sylwadau ysgrifenedig, gwrandawiad, ymchwiliad neu gyfuniad o'r gweithdrefnau hyn. Gweler Atodiad 02 – Gweithdrefnau.

12. Cyfrifoldebau'r Apelydd, yr ACLl a Phartïon Eraill

12.1 Wrth gyhoeddi Hysbysiad Cynnal Tir, dylai'r ACLl roi rhesymau clir a chynhwysfawr, a rhaid bod syniad clir o'r hyn sydd angen ei wneud i unioni pethau. Dylai'r ACLl sicrhau na fydd y gwaith a nodir yn yr hysbysiad ynddo'i hun yn arwain at dorri rheolaeth gynllunio, e.e. gwaith anghyfreithlon i adeilad rhestredig.

12.2 Hefyd, dylai ACLlau gymryd gofal i sicrhau bod y tir neu'r adeiladau y dywedir eu bod yn cael effaith andwyol ar amwynder cymdogaeth yn cael eu hadnabod yn gywir yn yr hysbysiad, a dylent gyflwyno'r hysbysiad i'r perchennog a meddianwyr y tir neu'r eiddo hwnnw yn unig.

12.3 Rhaid i bawb ddilyn yr amserlenni statudol er mwyn sicrhau na fydd unrhyw un o dan anfantais ac y bydd yr apêl yn gallu mynd yn ei blaen yn effeithlon. Rydym yn disgwyl i bawb gydymffurfio â'r terfynau amser. Os byddwn yn derbyn dogfennau ar ôl y terfynau amser, mae'n bosibl y byddwn yn eu dychwelyd ac ni fyddant yn cael eu gweld gan yr Arolygydd.

12.4 Mae'n bwysig cael trafodaeth barhaus rhwng yr apelydd a'r ACLl ynghylch cyflwr y tir fel y gellir dod i gytundeb a thynnu'r rhybudd yn ôl.

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Apeliadau Cantiâd Sylweddau Peryglus

Atodiad 16

Apeliadau Caniatâd Sylweddau Peryglus

1. Mae'r broses caniatâd sylweddau peryglus yn sicrhau bod camau angenrheidiol yn cael eu cymryd i atal damweiniau mawr a chyfyngu eu canlyniadau i bobl a'r amgylchedd. Mae'r broses ganiatâd yn rheoleiddio storio a defnyddio sylweddau peryglus ac yn galluogi ymdrin ag achosion o dorri rheolaeth, a allai arwain at risgiau difrifol, yn gyflym ac yn effeithiol. Mae caniatâd sylweddau peryglus yn sicrhau bod y perygl gweddilliol hwn i bobl yn y cyffiniau neu i'r amgylchedd yn cael ei ystyried cyn y caniateir i sylwedd peryglus fod yn bresennol mewn maint a reolir.

2. Rhoddir Caniatâd Sylweddau Peryglus gan yr Awdurdod Sylweddau Peryglus, h.y. yr Awdurdod Lleol perthnasol. Darperir ar gyfer Caniatâd Sylweddau Peryglus yn Neddf Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1990 "Deddf 1990".

3. A oes gennyf hawl i apelio?

3.1 Gallwch chi, neu asiant sy'n gweithredu ar eich rhan, apelio os chi oedd y sawl a wnaeth y cais am ganiatâd Sylweddau Peryglus.

4. Rhesymau dros yr apêl

4.1 Ceir cyflwyno apêl, o dan adran 21 Deddf 1990, yn erbyn penderfyniad Awdurdod Sylweddau Peryglus ar unrhyw un o'r seiliau canlynol:

- lle mae'r Awdurdod Sylweddau Peryglus yn gwrthod rhoi caniatâd neu'n rhoi caniatâd yn ddarostyngedig i amodau;

- lle mae'r ymgeisydd wedi gwneud cais am ddileu neu amrywio amod (neu amodau) a osodwyd ar Ganiatâd Sylweddau Peryglus blaenorol a roddwyd ac mae'r Awdurdod Sylweddau Peryglus wedi gwrthod y cais neu osod amodau gwahanol;

- lle mae'r ymgeisydd wedi gwneud cais am unrhyw ganiatâd, cytundeb neu gymeradwyaeth sy'n ofynnol trwy amod sydd ynghlwm wrth Ganiatâd Sylweddau Peryglus a roddwyd yn flaenorol, ond mae'r Awdurdod Sylweddau Peryglus wedi gwrthod rhoi'r caniatâd hwnnw/y cytundeb hwnnw/y gymeradwyaeth honno;

- lle mae'r ymgeisydd wedi gwneud cais i'r Awdurdod Sylweddau Peryglus o dan Adran 17 y Ddeddf am barhad Caniatâd Sylweddau Peryglus yn dilyn newid perchenogaeth rhannol y tir, ac mae'r Awdurdod Sylweddau Peryglus wedi gwrthod y cais; neu

- lle mae'r Awdurdod Sylweddau Peryglus wedi methu â chyhoeddi penderfyniad o fewn y cyfnod a ganiateir (h.y. 8 wythnos o ddyddiad derbyn y cais, neu unrhyw gyfnod estynedig y cytunwyd arno'n ysgrifenedig rhwng yr ymgeisydd a'r Awdurdod Sylweddau Peryglus).

5. Sut gallaf apelio?

5.1 Dylech gyflwyno'ch apêl gan ddefnyddio'r ffurflen apêl Caniatâd Sylweddau Peryglus sydd ar gael gan Arolygiaeth Gynllunio Cymru. Mae'r ffurflen apêl ar gael ar-lein; defnyddiwch y ddolen isod. Cysylltwch â'n swyddfa os oes arnoch angen copi caled. Cyn llenwi'r ffurflen apêl, darllenwch ein cyfarwyddyd ar Atodiad 01 " Sut i gwblhau a chyflwyno eich apêl".

http://gov.wales/topics/environmentcountryside/consmanagement/rights-of-way-and-wider-access/countryside-area/environmental-appeals/hazardous-substances-appeal/?skip=1&lang=cy

6. Gweithdrefn

6.1 Mae Gweinidogion Cymru wedi dirprwyo'r swyddogaethau apêl i Arolygiaeth Gynllunio Cymru. Mae Rheoliadau Cynllunio (Sylweddau Peryglus) (Cymru) 2015, fel y'u diwygiwyd gan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017, yn benodol Rhan 4 (Cynrychiolaethau Ysgrifenedig) Rheoliad 22, yn amlinellu'r gweithdrefnau i'w dilyn. Mae rhagor o wybodaeth am y gweithdrefnau ar gael yn Atodiad 02 – Gweithdrefnau.

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Apeliadau Hysbysiadau Sylweddau Peryglus

Atodiad 17

Apêl Hysbysiadau Tramgwydd Sylweddau Peryglus

1. Yr awdurdod sylweddau peryglus sy'n gyfrifol am orfodi rheolaethau sylweddau peryglus. Gall torri rheolaethau sylweddau peryglus achosi perygl difrifol ac uniongyrchol i bobl yn yr ardal. Os yw rhywun yn gweithredu heb ganiatâd, gall yr awdurdod sylweddau peryglus roi hysbysiad tramgwydd i'r gweithredwr, sy'n amlinellu'r hyn y dylid ei wneud i unioni'r sefyllfa. Amlinellir y gofynion ar gyfer hysbysiad yn adran 23 Deddf Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1990.

2. A oes gennyf hawl i apelio?

2.1 Gallwch chi, neu asiant sy'n gweithredu ar eich rhan, apelio os chi oedd y sawl y rhoddwyd Hysbysiad Tramgwydd iddo. Rhaid i'r Awdurdod roi'r Hysbyseb i'r:

- perchennog;
- y sawl sy'n rheoli'r tir; ac
- unrhyw un arall sydd â buddiant yn y tir y mae'r hysbysiad yn berthnasol iddo.

3. Sut gallaf apelio?

3.1 Dylech gyflwyno'ch apêl gan ddefnyddio'r ffurflen apêl Hysbysiad Tramgwydd Sylweddau Peryglus sydd ar gael gan Arolygiaeth Gynllunio Cymru. Mae'r ffurflen apêl ar gael ar-lein; defnyddiwch y ddolen isod. Cysylltwch â'n swyddfa os oes arnoch angen copi caled. Cyn llenwi'r ffurflen apêl, darllenwch ein cyfarwyddyd ar Atodiad 01 "Sut i gwblhau a chyflwyno eich apêl".

http://gov.wales/topics/environmentcountryside/consmanagement/rights-of-way-and-wider-access/countryside-area/environmental-appeals/hazardous-substances-appeal/?skip=1&lang=cy

4. Gweithdrefn

4.1 Mae Gweinidogion Cymru wedi dirprwyo'r swyddogaethau apêl i Arolygiaeth Gynllunio Cymru. Mae Rheoliadau Cynllunio (Sylweddau Peryglus) (Cymru) 2015, fel y'u diwygiwyd gan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017, yn benodol Rhan 4 (Cynrychiolaethau Ysgrifenedig) Rheoliad 22, yn amlinellu'r gweithdrefnau i'w dilyn. Mae rhagor o wybodaeth am y gweithdrefnau ar gael yn Atodiad 02 – Gweithdrefnau.

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Galw i Mewn

Atodiad 18

Galw i Mewn

1. Cefndir

1.1 Yn gyffredinol, mae'n well i gynigion datblygu gael eu penderfynu'n lleol gan awdurdodau cynllunio sy'n adnabod eu hardaloedd, eu hanghenion a'u nodweddion sensitif. Nid yw Gweinidogion Cymru'n ymyrryd ag awdurdodaeth awdurdodau cynllunio lleol oni bai bod angen gwneud hynny. Fodd bynnag, mae'n rhaid i rai mathau o geisiadau[38] gael eu cyflwyno, eu hatgyfeirio neu eu hysbysu i Weinidogion Cymru.

1.2 Er bod miloedd o geisiadau'n cael eu cyflwyno bob blwyddyn, bydd Gweinidogion Cymru'n defnyddio'r pwerau 'galw i mewn' yn ddetholus[39]. Caiff ceisiadau eu 'galw i mewn' er mwyn i Weinidogion Cymru benderfynu arnynt dim ond os yw materion cynllunio wedi codi sy'n ymwneud â mwy na'r ardal leol yn unig[40].

1.3 Gall unrhyw un ofyn i gais gael ei alw i mewn. Caiff wneud hynny trwy gysylltu ag Is-adran Gynllunio Llywodraeth Cymru[41], gan esbonio'n eglur pam mae'n credu y dylai'r cais gael ei alw i mewn, a pham mae'n ymwneud â mwy na'r ardal leol yn unig.

1.4 Yn ogystal, mae'n ofynnol i Awdurdodau Lleol, yn unol â darpariaethau'r Cyfarwyddiadau Hysbysu[42], atgyfeirio ceisiadau nad ydynt yn bwriadu eu gwrthod ar gyfer y categorïau canlynol o ddatblygiadau:

- Datblygiad Ardal Perygl Llifogydd, sy'n cynnwys gwasanaethau brys neu ddatblygiad bregus iawn (10 annedd neu fwy o ran cynlluniau preswyl), lle mae'r safle cyfan o fewn ardal lifogydd C2;
- Datblygiad Preswyl Arwyddocaol – datblygiad preswyl sy'n cynnwys mwy na 150 o unedau neu ddatblygiad preswyl ar fwy na 6 hectar o dir, nad yw'n unol â darpariaethau'r cynllun datblygu sydd mewn grym yn yr ardal;
- Datblygiad Mwynau – datblygiad sy'n golygu neu'n cynnwys cloddio am fwynau a gweithio mwynau ar safleoedd newydd neu estyniadau

---

[38] Ceisiadau Caniatâd Sylweddau Peryglus o dan adran 20 o Ddeddf Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1990; Ceisiadau o dan adrannau 12 neu 19 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

[39] Adran 77 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

[40] Paragraff 3.7.3 Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 – Tachwedd 2016 (http://gov.wales/topics/planning/policy/ppw/?skip=1&lang=cy).

[41] Y Gyfarwyddiaeth Gynllunio, Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 3NQ. planning.division@wales.gsi.gov.uk.

[42] Cyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysu) (Cymru) 2012.

i safleoedd presennol, nad yw'n unol â darpariaethau'r cynllun datblygu sydd mewn grym yn yr ardal;

- Datblygiad Gwastraff – datblygiad y bwriedir ei ddefnyddio'n gyfan gwbl neu'n bennaf i ddyddodi gwastraff mewn tir neu ar dir, nad yw'n unol â darpariaethau'r cynllun datblygu sydd mewn grym yn yr ardal;
- Datblygiad Agregau mewn Parciau Cenedlaethol ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol – datblygiad sy'n cynnwys echdynnu agregau ar safleoedd newydd neu estyniadau i safleoedd presennol yn yr ardaloedd hyn sydd wedi'u dynodi'n statudol;
- Datblygiad Olew a Nwy Anghonfensiynol – datblygiad sy'n cynnwys archwilio, arfarnu neu gynhyrchu nwy methan haen lo neu olew neu nwy siâl ar y tir trwy ddefnyddio technegau echdynnu anghonfensiynol, gan gynnwys hollti hydrolig (ond nid yw'n cynnwys gwneud tyllau turio archwiliol gan nad oes angen defnyddio technegau echdynnu mor anghonfensiynol ar eu cyfer);
- Nwyeiddio Glo Tanddaear – datblygiad sy'n gysylltiedig â nwyeiddio glo yn y strata (ond nad yw'n cynnwys drilio tyllau turio i samplu'r craidd yn unig).

1.5 Pan fydd Gweinidogion Cymru'n galw cais i mewn, byddant yn cyhoeddi eu cyfarwyddyd mewn llythyr i'r Awdurdod Lleol. Gelwir y llythyr hwn yn 'llythyr galw i mewn' ac fe'i cyhoeddir gan Is-adran Gynllunio Llywodraeth Cymru. Mae'r llythyr yn mynnu bod yr Awdurdod yn hysbysu'r ymgeisydd am delerau galw'r cais i mewn a'r rheswm dros wneud hynny. Mae hefyd yn cyfarwyddo'r Awdurdod i anfon copi cyflawn o'r cais cynllunio gwreiddiol, a dogfennau ategol angenrheidiol, i'r Arolygiaeth Gynllunio.

2. Asesu Effeithiau Amgylcheddol (AEA)

2.1 Pan fydd cais wedi cael ei alw i mewn, bydd angen cynnal ymarfer sgrinio i asesu p'un a ddylai AEA gyd-fynd ag ef[43]. Bydd hyn yn cael ei gynnal gan dîm Cynllunio ac Amgylchedd Arolygiaeth Gynllunio Cymru, o dan bwerau dirprwyedig Gweinidogion Cymru, a fydd yn cyhoeddi Cyfarwyddyd. Rhaid i'r ymarfer hwn gael ei gwblhau cyn i'r amserlen ar gyfer cyflwyno tystiolaeth allu dechrau.

2.2 Os oes Datganiad Amgylcheddol eisoes wedi'i baratoi ar gyfer cais, rhaid i Arolygydd ei asesu er mwyn gwirio ei fod yn bodloni gofynion lleiaf y Rheoliadau AEA[44]. Gall y broses hon gymryd 8 wythnos, yn dibynnu ar faint o Arolygwyr sydd ar gael. Rhaid i'r Datganiad Amgylcheddol gynnwys y wybodaeth angenrheidiol a amlygir yn y Rheoliadau er mwyn i'r cais symud ymlaen i gael ei benderfynu.

[43] Fel sy'n ofynnol gan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2016 neu Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017, yn dibynnu ar ddyddiad y cais.

[44] Fel yr uchod.

2.3 Bydd casgliadau'r Arolygydd ar y Datganiad Amgylcheddol yn ymwneud yn unig â ph'un a yw'n cynnwys digon o fanylion i benderfynu ar y cais; gall yr Arolygydd a benodwyd wneud dyfarniad cyffredinol ar ddigonolrwydd y Datganiad Amgylcheddol dim ond ar ôl i'r holl dystiolaeth sy'n ymwneud â'r cais gael ei hystyried. Fel y cyfryw, ni fydd unrhyw gasgliadau cychwynnol ar gyflawnrwydd y Datganiad Amgylcheddol yn atal yr Arolygydd a benodwyd rhag gofyn am wybodaeth ychwanegol yn ddiweddarach.

3. Y weithdrefn

3.1 Yn draddodiadol, mae ceisiadau a alwyd i mewn wedi dilyn y weithdrefn ymchwiliad lleol cyhoeddus. Y rheswm am hyn yw eu bod, yn gyffredinol, ar gyfer cynigion sy'n ymwneud â mwy na'r ardal leol yn unig sy'n tueddu i ddenu llawer o ddiddordeb gan y cyhoedd ac sy'n golygu bod angen i dystiolaeth dechnegol gael ei phrofi trwy groesholi. Fodd bynnag, er mwyn gwneud penderfyniadau mwy amserol ar geisiadau cynllunio, a lleihau unrhyw gostau diangen a geir trwy gynnal gwrandawiadau ac ymchwiliadau, mae hyn wedi cael ei adolygu.

3.2 O dan y rheoliadau newydd[45], y weithdrefn cynrychiolaethau ysgrifenedig yw'r weithdrefn 'ddiofyn', a bydd mwyafrif yr achosion yn symud ymlaen ar y sail honno. Nid oes gan yr ymgeisydd na'r Awdurdod Lleol hawl statudol i gael ei glywed. Fodd bynnag, mae gan yr Arolygydd y grym i gynnull sesiynau gwrandawiad neu ymchwiliad ar bwnc penodol os yw'n ystyried bod angen. Mae'n bosibl i gais symud ymlaen trwy bob un o'r 3 gweithdrefn.

4. Datganiadau Achos Llawn

4.1 Caiff yr ymgeisydd gyflwyno datganiad achos llawn o fewn 4 wythnos o'r dyddiad y mae'r Awdurdod Lleol yn rhoi gwybod i'r ymgeisydd fod y cais wedi cael ei alw i mewn gan Weinidogion Cymru [46]. Mae'n rhaid i gopi o'r datganiad achos gael ei anfon i'r Awdurdod Cynllunio Lleol erbyn yr un dyddiad hefyd.

4.2 Mae datganiad achos yr ymgeisydd yn ddatganiad sy'n cynnwys manylion llawn yr achos y mae'r ymgeisydd eisiau ei gyflwyno mewn perthynas â'r cais a atgyfeiriwyd i Weinidogion Cymru o dan Adran 77 y Ddeddf[47]. Mae'n rhaid iddo hefyd gynnwys unrhyw ddogfennau ategol yr hoffai'r ymgeisydd eu cyflwyno fel tystiolaeth.

4.3 Caiff yr Awdurdod Lleol gyflwyno datganiad achos hefyd, sy'n cynnwys yr holl ddogfennau ategol, o fewn 4 wythnos o ddyddiad dechrau'r cais.

5. Amserlen ar gyfer cyflwyno tystiolaeth

[45] Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ceisiadau Atgyfeiriedig a Gweithdrefn Apelau) (Cymru) 2017.

[46] O dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio) 2017.

[47] Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd)

Dychwelyd i'r dudalen gynnwys

5.1 Ar ôl derbyn datganiad achos llawn yr ymgeisydd a'r ffeil gais gyflawn, ac wedi i'r holl wiriadau Sgrinio Asesu Effeithiau Amgylcheddol/Datganiad Amgylcheddol gael eu cynnal, bydd yr Arolygiaeth yn ysgrifennu at yr ymgeisydd a'r Awdurdod Lleol i roi gwybod iddynt fod yr amserlen ar gyfer cyflwyno tystiolaeth wedi dechrau.

5.2 O fewn 5 niwrnod gwaith o'r dyddiad dechrau, mae'n rhaid i'r Awdurdod Lleol ysgrifennu at unigolion â buddiant i roi gwybod iddynt fod y cais wedi cael ei alw i mewn er mwyn i Weinidogion Cymru benderfynu arno, ac y ceir cyflwyno cynrychiolaethau ychwanegol i Weinidogion Cymru o fewn 4 wythnos o'r dyddiad dechrau.

5.3 Pan fydd y cyfnod 4 wythnos ar gyfer datganiad llawn yr Awdurdod a chynrychiolaethau gan drydydd partïon wedi mynd heibio, bydd y dogfennau'n cael eu lanlwytho i'r wefan Gwaith Achos Apeliadau. Yna, gall yr ymgeisydd, yr Awdurdod ac unigolion â buddiant wneud sylwadau ar y cynrychiolaethau hynny o fewn 6 wythnos o'r dyddiad dechrau.

5.4 Yn ogystal, mae gan yr Arolygydd y grym i ofyn am wybodaeth ychwanegol yn ysgrifenedig gan yr ymgeisydd, yr Awdurdod Lleol ac unigolion â buddiant a gyflwynodd gynrychiolaethau o fewn 4 wythnos o'r dyddiad dechrau. Os bydd Arolygydd yn gofyn am wybodaeth ychwanegol, rhaid ei chyflwyno o fewn yr amser ac ar y ffurf a bennwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i ymatebion beidio â chynnwys mwy na 3000 o eiriau; gallai unrhyw rai sy'n hwy na hynny gael eu dychwelyd.

6. Penderfyniad

6.1 Yn dilyn yr ymweliad safle, neu ddiwedd y gwrandawiad/ymchwiliad, bydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad i Weinidogion Cymru. Bydd yr adroddiad yn cynnwys canfyddiadau'r Arolygydd ac argymhelliad ynglŷn â ph'un a ddylai caniatâd cynllunio gael ei roi.

6.2 Bydd Gweinidogion Cymru'n penderfynu ar bob cais sy'n cael ei alw i mewn. Ar ôl derbyn adroddiad yr Arolygydd, rhaid iddynt benderfynu p'un ai derbyn argymhelliad yr Arolygydd, neu anghytuno ag ef. Os bydd y Gweinidogion yn penderfynu anghytuno ag argymhelliad yr Arolygydd, rhaid iddynt beidio â phenderfynu ar y cais heb geisio sylwadau ychwanegol gan y partïon yn gyntaf[48].

6.3 Os cyflwynir deunydd newydd ar ôl i'r adroddiad gael ei gyflwyno, gallai Gweinidogion Cymru fynnu bod gwrandawiad/ymchwiliad yn ailagor i drafod y dystiolaeth.

6.4 Mae'n rhaid i Weinidogion Cymru anfon copi o'u penderfyniad at yr ymgeisydd, yr Awdurdod Lleol, unrhyw un a gymerodd ran yn yr achos,

[48] Rhaid i'r ymgeisydd, yr Awdurdod Lleol ac unrhyw un arall a gyflwynodd gynrychiolaethau gael cyfle i wneud cynrychiolaethau ynglŷn â'r dystiolaeth newydd.

unrhyw un a ofynnodd am gael gwybod y penderfyniad ac unrhyw un y mae Gweinidogion Cymru o’r farn ei bod yn rhesymol rhoi gwybod iddo.

Arolygiaeth Gynllunio Cymru

Polisi Cyhoeddi

Mehefin 2017

Cyflwyniad

Mae'r Arolygiaeth Gynllunio yn bodoli i ddarparu gwasanaeth cynllunio ac apeliadau cenedlaethol rhagorol y mae Gweinidogion, y cyhoedd a'r holl randdeiliaid yn ymddiried ynddo ac yn ei barchu. Ceisiwn ddarparu'r gwasanaeth hwn yn unol â'n gwerthoedd, sef tegwch, bod yn agored, didueddrwydd ac amseroldeb. Mae'r gwerthoedd hyn yn ganolog i bopeth a wnawn, ac felly hefyd ymrwymiad i'n cwsmeriaid.

Wrth gyflawni ein dyletswyddau, bydd Arolygiaeth Gynllunio Cymru yn cyhoeddi dogfennau a gyflwynir i'r Porth Gwaith Achos Apeliadau.

Cwmpas

Mae'r polisi hwn yn amlinellu sut y bydd gwaith achos yng Nghymru yn cael ei gyhoeddi a sut y byddwn yn sicrhau, wrth wneud hynny, ein bod yn bodloni ein rhwymedigaethau fel **rheolwyr data**[49]. Mae'n esbonio'r canlynol;

- y broses,
- y sail resymegol wrth wraidd y broses hon,
- yr hyn y dylai ein cwsmeriaid ddisgwyl ei weld.

Y Polisi

Byddwn yn cyhoeddi dogfennau a gyflwynir i'r Porth Gwaith Achos Apeliadau; wrth wneud hynny, cydnabyddwn fod gan gwsmeriaid ddisgwyliadau dilys o ran yr hyn y byddwn yn ei wneud â'u gwybodaeth. Felly, cymerwn ofal mawr i gydymffurfio â'r rhwymedigaethau hynny a osodir arnom fel rheolwyr data, a bydd yr holl ddogfennau, yn unigol, yn cael eu gwirio am wybodaeth a fyddai'n cael ei hystyried yn **bersonol**[50] neu'n **bersonol sensitif**[51]. Byddwn yn cuddio'r canlynol fel mater o drefn;

- Llofnodion,
- Rhifau ffôn personol (tirlinell neu symudol),
- Cyfeiriadau e-bost personol,
- Lluniau o blant.

Bydd y broses o guddio gwybodaeth mewn dogfennau yn cael ei chynnal gan dîm arall er mwyn sicrhau mwy o fanylder.

Fel rheolwyr data, mae ein rôl yn mynnu ein bod ni'n ystyried pob achos yn unigol, gan ddilyn **canllawiau PARSOL**[52], er mwyn cydbwyso hawliau, rhyddid a disgwyliadau **goddrychau data**[53] â'r angen i fod yn agored a thryloyw yn y system gynllunio.

Mae pob aelod o staff wedi cael hyfforddiant ar sut i ystyried priodoldeb cyhoeddi dogfen. Yn rhan o'r broses hon ar gyfer data personol sensitif, byddwn yn gweithredu system gwirio gan gymheiriaid, sy'n golygu y bydd swyddogion yn trafod cynnwys ag uwch gydweithwyr, a fydd yn gwneud y penderfyniad terfynol. Os bydd gennym unrhyw amheuon, ni fyddwn yn cyhoeddi'r wybodaeth a bydd hysbysiad yn cael ei lanlwytho yn ei lle. Bydd yr hysbysiad hwn yn esbonio;

- pam nad yw'r wybodaeth yn cael ei chyhoeddi

---

49 Deddf Diogelu Data 1998 – Rhan I Rhagarweiniad (http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1998/29/part/I)

50 Deddf Diogelu Data – Rhan I Adran 1 (http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1998/29/section/1)

51 Deddf Diogelu Data – Rhan I Adran 2 (http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1998/29/section/2)

52 https://www.gov.uk/government/publications/planning-and-building-control-information-online-guidance-notes-for-practitioners

53 Deddf Diogelu Data – Rhan I Rhagarweiniad (http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1998/29/part/I)

- ei bod yn cael ei dal i'w hystyried wrth benderfynu ar yr apêl
- y gellir gweld copi ohoni ar gais yn ein swyddfa.

Mae'n bwysig sylweddoli nad oes rhaid i ddogfen gael ei chyhoeddi ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau er mwyn iddi fod ar gael i'r cyhoedd.

Dylai goddrychau data a chwsmeriaid ddisgwyl i ddogfen a welir ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau gynnwys y wybodaeth honno sy'n berthnasol i'r apêl yn unig. Os bydd achos posibl o dorri'r polisi hwn, byddwn yn gweithredu ar unwaith i ddileu'r wybodaeth.

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Arolygiaeth Gynllunio Cymru

Adborth, cŵynion a heriau

1. Adborth

1.1. Ymdrechwn yn galed i sicrhau bod pawb sy'n defnyddio'r system apeliadau'n fodlon ar y gwasanaeth a ddarparwn iddynt.

1.2. Sylweddolwn na fydd llawer o'n cwsmeriaid yn arbenigwyr ar y system gynllunio ac mai hwn fydd unig brofiad rhai pobl ohoni. Derbyniwn fod eich safbwyntiau'n bwysig a sylweddolwn y gallent gael eu harddel yn gryf.

1.3. Mae'r holl ohebiaeth a dderbyniwn ar ôl i'r penderfyniad apêl gael ei gyflwyno yn cael ei thrin gan y Tîm Ansawdd, sy'n sicrhau bod yr holl sylwadau'n cael eu hystyried a chwynion yn cael eu hymchwilio'n drylwyr ac yn ddiduedd. Byddwn yn ymateb cyn gynted â phosibl mewn iaith syml ac eglur, gan osgoi jargon a thermau cyfreithiol cymhleth. Mae'n bosibl na fyddwn yn ymateb i ohebiaeth a dderbyniwyd nad yw'n cynnwys digon o wybodaeth gyswllt. Felly, mae'n ddoeth sicrhau eich bod yn rhoi enw a manylion cyswllt i'r Arolygiaeth wrth gyflwyno'ch adborth.

1.4. Gallwch gysylltu â ni trwy unrhyw un o'r ffyrdd isod.

- Gallwch ffonio 0303 444 5940 os ydych eisiau cwyno dros y ffôn.
- Gallwch anfon neges e-bost atom ar cymru@pins.gsi.gov.uk
- Gallwch ysgrifennu llythyr atom yn y cyfeiriad canlynol:
  Yr Arolygiaeth Gynllunio
  Ystafell 1-004
  Adeiladau'r Goron
  Parc Cathays
  Caerdydd
  CF31 3NQ

Er y byddwn yn falch o siarad â phobl ar y ffôn, os bydd angen i ni gyfleu nifer o faterion i chi, mae'n bosibl y bydd yn haws eu hegluro'n ysgrifenedig. Byddwn yn cydnabod eich gohebiaeth, yn rhoi gwybod i chi pwy sy'n ymdrin â'r mater ac yn rhoi syniad i chi pryd y gallwch ddisgwyl ymateb. Ceisiwn ymateb i 80% o'r holl ohebiaeth o fewn 20 niwrnod gwaith.

Apêl "Wedi'i Chaniatáu" neu "Wedi'i Gwrthod"

1.5. O ran apeliadau cynllunio (o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990), mae 'Wedi'i Chaniatáu' yn golygu bod caniatâd cynllunio wedi'i roi, ac mae 'Wedi'i Gwrthod' yn golygu nad yw caniatâd cynllunio wedi'i roi. O ran apeliadau gorfodi (o dan adran 174), mae 'Wedi'i Chynnal' yn golygu bod yr Arolygydd wedi gwrthod seiliau'r apêl a bod rhaid cydymffurfio â'r hysbysiad gorfodi; mae 'Wedi'i Dileu' yn golygu bod

yr Arolygydd wedi cytuno â seiliau'r apêl ac wedi canslo'r hysbysiad gorfodi.

Archwilio dogfennau apêl

1.6. Mae'r holl ddogfennau apêl ar gyfer mwyafrif yr apeliadau yng Nghymru yn cael eu cyhoeddi ar y Porth Gwaith Achos Apeliadau[54] tra bydd apêl ar waith, a byddant yn parhau ar-lein rhwng 4 a 6 wythnos ar ôl i'r penderfyniad gael ei wneud.

1.7. Fel arfer, rydym ni'n cadw copïau papur o ffeiliau apêl am 12 wythnos ar ôl i'r penderfyniad gael ei gyhoeddi, ac wedyn byddwn yn eu dinistrio. Rydym yn cadw copi electronig llawn o apêl am 12 mis. Gallwch archwilio dogfennau apêl ar gyfer apeliadau a wnaed yng Nghymru yn ein swyddfa yng Nghaerdydd, trwy gysylltu â ni i drefnu apwyntiad (gweler 'Cysylltu â ni' isod). Gellir gweld apeliadau a wnaed yn Lloegr yn ein swyddfa ym Mryste. Fel arall, pe byddai ymweld â Bryste neu Gaerdydd yn golygu taith hir neu anodd, fe allai fod yn fwy cyfleus i chi drefnu gweld copi eich awdurdod cynllunio lleol o'r ffeil, a ddylai fod yn debyg i'n ffeil ni.

2. Cwynion Gweinyddol

2.1 Weithiau, mae'n bosibl y credwch y bu gwall gweinyddol wrth ymdrin ag apêl, ac fe allech ddymuno cwyno wrthym.

Sut rydym yn ymchwilio i gwynion gweinyddol

2.2. Byddwn yn cydnabod eich cwyn ar ôl ei derbyn ac yn symud ymlaen i ymchwilio i unrhyw faterion a godwyd.

2.3. Bydd cwynion ynglŷn ag unrhyw faterion gweinyddol yn cael eu hymchwilio'n annibynnol gan aelod o'n tîm rheoli. Gwneir hyn yn ddiduedd a byth o fewn y tîm dan sylw. Byddwn yn siarad â'r aelod o staff dan sylw lle y bo'r angen.

2.4. Pan fydd yr ymchwiliad wedi'i gwblhau, byddwn yn cyhoeddi ymateb llawn.

Yr hyn y byddwn yn ei wneud os ydym wedi gwneud camgymeriad

2.5. Os yw'n amlwg, ar ôl cwblhau ymchwiliad, ein bod ni wedi gwneud camgymeriad, byddwn yn ymddiheuro yn y lle cyntaf ac yna'n cymryd y camau angenrheidiol i'w gywiro. Wedi hynny, byddwn yn ceisio sicrhau bod unrhyw bartïon yr effeithiwyd arnynt yn niweidiol yn cael eu dychwelyd i'r sefyllfa yr oeddent ynddi cyn i'r camgymeriad gael ei wneud.

2.6. Os daw gwall gweinyddol i'r amlwg ar ôl i'r apêl ddod i ben, ni fyddwn yn gallu cywiro'r camgymeriad, ond mae'n bosibl y gallwch wneud hawliad ex-gratia.

[54] https://acp.planningportal.gov.uk

3. Cwynion ynglŷn â Phenderfyniadau Apêl

3.1. Mae apeliadau cynllunio'n ysgogi teimladau cryf yn aml, ac mae'n anochel y bydd o leiaf un parti'n siomedig â chanlyniad apêl. Bydd hyn yn arwain at gŵyn yn fynych, naill ai ynglŷn â'r penderfyniad neu'r ffordd yr ymdriniwyd â'r apêl.

Sut rydym yn ymchwilio i gwynion ar ôl penderfyniad

3.2. Y Tîm Sicrhau Ansawdd sy'n gyfrifol am ymchwilio i gwynion ynglŷn â'r weithdrefn, penderfyniadau neu ymddygiad Arolygydd. Ni fydd Arolygwyr yn ymwneud â'r achos yn uniongyrchol ar ôl i'w penderfyniad gael ei gyhoeddi.

3.3. Er mwyn cynorthwyo â'n hymchwiliadau, mae'n bosibl y bydd angen i ni ofyn i'r Arolygydd neu aelodau eraill o staff am sylwadau. Bydd hyn yn ein helpu i gael darlun mor gyflawn â phosibl fel y gallwn fod mewn sefyllfa well i benderfynu p'un a wnaed camgymeriad. Os yw hyn yn debygol o oedi ein hadroddiad llawn, byddwn yn rhoi gwybod i chi'n gyflym.

3.4. Weithiau, mae cwynion yn codi o ganlyniad i gamddealltwriaeth ynglŷn â sut mae'r system apeliadau'n gweithio. Pan fydd hyn yn digwydd, ceisiwn esbonio pethau mor eglur â phosibl. Weithiau, bydd yr apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol neu breswyliwr lleol yn ei chael hi'n anodd derbyn penderfyniad oherwydd ei fod yn anghytuno ag ef yn unig. Er na allwn ailagor apêl i ailystyried ei nodweddion neu ychwanegu at yr hyn y mae'r Arolygydd wedi'i ddweud, byddwn yn ateb unrhyw ymholiadau ynglŷn â'r penderfyniad i'r graddau llawnaf y gallwn.

3.5. Pan fydd ein hymchwiliadau wedi'u cwblhau, byddwn yn anfon ymateb llawn sy'n ymdrin yn gynhwysfawr â'r holl bwyntiau perthnasol a godwyd.

3.6. Os ydych o'r farn nad ydym wedi ymateb yn ddigonol i'ch pryderon, bydd uwch reolwr yn adolygu eich cwyn ac yn anfon ymateb terfynol, yn unol â'n polisi.

3.7. Weithiau, ni fyddwn yn gallu ymdrin â chŵyn benodol (er enghraifft, cwynion ynglŷn â sut yr ymdriniodd yr awdurdod cynllunio lleol â chais tebyg). Yn yr achos hwn, byddwn yn esbonio'r sefyllfa ac yn awgrymu pwy allai ymdrin â'r gŵyn yn ein lle.

3.8. Yn yr un modd, ni allwn ddatrys unrhyw faterion sy'n bodoli rhyngoch chi a'r awdurdod cynllunio lleol ynglŷn â'r system gynllunio neu weithredu caniatâd cynllunio.

3.9. Os rhoddir caniatâd cynllunio, naill ai gan yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y cam ymgeisio neu gan yr Arolygydd trwy apêl, yr awdurdod cynllunio lleol yn unig sy'n gyfrifol am fonitro bod y caniatâd yn cael ei weithredu a sicrhau ei fod yn cydymffurfio â'r cynlluniau ac unrhyw amodau. Nid rôl yr Arolygiaeth Gynllunio yw hyn.

3.10. Os yw'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r caniatâd, mae ganddo'r grym i gymryd camau gorfodi.

Yr hyn y byddwn yn ei wneud os ydym wedi gwneud camgymeriad

3.11. Er y ceisiwn ddarparu'r gwasanaeth gorau posibl, weithiau bydd pethau'n mynd o'i le, yn anffodus, ac ni fyddwn yn cyflawni'r safonau uchel yr ydym wedi'u gosod i'n hunain. Os gwnaed camgymeriad, byddwn yn ysgrifennu atoch i esbonio beth sydd wedi digwydd ac yn ymddiheuro. Bydd yr Arolygydd neu'r staff cymorth gweinyddol a'u rheolwr llinell yn cael gwybod bod y gŵyn wedi cael ei chynnal a byddwn yn edrych i weld a ellir dysgu gwersi o'r camgymeriad, er enghraifft, p'un a ellir gwella ein gweithdrefnau neu roi hyfforddiant, fel y gellir osgoi camgymeriadau tebyg yn y dyfodol.

Mynd â'ch cwyn ymhellach

3.12. Os na lwyddwn ddatrys eich cwyn, cewch fynd â hi i Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru. Mae'r Ombwdsmon yn annibynnol ar holl gyrff y llywodraeth ac yn gallu ymchwilio i'ch cwyn os ydych yn credu eich bod chi eich hun, neu'r sawl yr ydych yn cwyno ar ei ran:

- wedi cael eich trin yn annheg neu wedi derbyn gwasanaeth gwael trwy ryw fethiant ar ran y corff a oedd yn ei ddarparu
- wedi cael eich rhoi dan anfantais yn bersonol o ganlyniad i fethiant gwasanaeth neu wedi cael eich trin yn annheg.

2.13. Fel arfer, ni fydd yr Ombwdsmon yn ymchwilio i gŵyn os oes llwybr cyfreithiol ar gael i chi herio penderfyniad. Ni all yr Ombwdsmon ystyried nodweddion penderfyniadau apêl Arolygydd, y gellir eu herio trwy'r llysoedd yn unig (gweler adran 3 am fwy o fanylion).

3.14. Mae'r Ombwdsmon yn disgwyl i chi gyflwyno'ch cwyn i ni yn gyntaf a rhoi cyfle i ni unioni'r sefyllfa. Gallwch gysylltu â'r Ombwdsmon trwy'r canlynol:

- ffôn: 0300 790 0203
- e-bost: ask@ombudsman-wales.org.uk
- gwefan: http://www.ombudsman-wales.org.uk
- ysgrifennu at: Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru
  1 Ffordd yr Hen Gae, Pencoed CF35 5LJ

3.15. Yn Lloegr, os penderfynwch fynd at yr Ombwdsmon, mae'n rhaid i chi wneud hynny trwy Aelod Seneddol.

Cywiro mân wallau

3.16. Dogfennau cyfreithiol yw penderfyniadau apêl ac, ar wahân i lithriadau bach iawn, ni allwn eu diwygio na'u newid ar ôl iddynt gael eu cyhoeddi.

3.17. Mewn rhai amgylchiadau, gallwn wneud mân newidiadau i'r penderfyniad o dan yr hyn a elwir yn 'Rheol Lithriad'. Mae hyn yn

ymwneud fel arfer â mân wallau yn y penderfyniad fel camgymeriadau teipio neu fân wallau ffeithiol nad ydynt yn effeithio ar y rhesymu yn y penderfyniad. Mae mwy o wybodaeth ar gael yn y nodyn canllaw 'Cywiro Gwallau o dan Adran 56 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004'.

Yr hyn na allwn ei newid

3.18. **Ni allwn newid penderfyniad yr Arolygydd**, nac ailagor yr apêl ar ôl i'r penderfyniad gael ei gyhoeddi.

3.19. Er y gallwn gywiro mân lithriadau, ni allwn ailystyried y dystiolaeth a archwiliodd yr Arolygydd na'r rhesymu yn y penderfyniad na newid y penderfyniad a wnaed, hyd yn oed os cydnabyddwn fod camgymeriad wedi digwydd. Yr unig ffordd y gellir gwneud hyn yw trwy her lwyddiannus yn yr Uchel Lys (gweler 'Herio penderfyniadau yn yr Uchel Lys' – isod), sy'n dileu penderfyniad gwreiddiol yr Arolygydd.

Dysgu Gwersi

3.20. Rydym ni'n ystyried eich pryderon a'ch cwynion o ddifrif ac yn ceisio dysgu o unrhyw gamgymeriadau yr ydym wedi'u gwneud. Felly, mae cwynion, a'n hymatebion iddynt, yn un ffordd o'n helpu ni i wella'r system apeliadau.

3.21. Mae Pwyllgor Ansawdd a Safonau Proffesiynol yr Arolygiaeth Gynllunio yn ystyried adroddiad ar yr holl gwynion a gyfiawnhawyd bob tri mis, yn ogystal â manylion adolygiadau barnwrol, heriau Uchel Lys a chwynion Ombwdsmon. Mae Cadeirydd y Pwyllgor yn rhoi adroddiad i Fwrdd yr Arolygiaeth Gynllunio ar ôl pob cyfarfod, ac yn rhoi Adroddiad Blynyddol i Brif Weithredwr a Bwrdd yr Arolygiaeth.

Unioni pethau

3.22. Pan fydd camweinyddu neu gamgymeriad gan yr Arolygiaeth Gynllunio wedi arwain at anghyfiawnder neu galedi, ceisiwn gynnig rhwymedi sy'n dychwelyd yr achwynydd i'r sefyllfa y byddai wedi bod ynddi fel arall. Os nad yw hynny'n bosibl, bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi iawndal am dreuliau diangen a gafwyd o ganlyniad i gamgymeriad a gydnabuwyd, lle mae rhesymau cymhellol dros wneud hynny.

3.23. Bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi ystyriaeth ofalus i gwynion a cheisiadau am iawndal ariannol a dderbynnir o fewn 6 mis o ddyddiad y camgymeriad neu unrhyw benderfyniad apêl dilynol gennym sy'n gysylltiedig â'r camgymeriad hwnnw.

3.24. Mae'r rhwymedïau y gellid eu cynnig yn cynnwys:
- ymddiheuro, esbonio, a chydnabod cyfrifoldeb;
- camau unioni, a allai gynnwys adolygu safonau gwasanaeth;
- diwygio deunydd cyhoeddedig; diwygio gweithdrefnau er mwyn atal yr un peth rhag digwydd eto; hyfforddi neu oruchwylio staff; neu unrhyw gyfuniad o'r rhain;
- iawndal ariannol am gostau a gafwyd o ganlyniad i'n camgymeriad.

Cwestiynau cyffredin

3.25. *“Pam lwyddodd apêl er bod yr holl breswylwyr lleol yn ei herbyn?”* – Mae safbwyntiau lleol yn bwysig, ond maent yn debygol o fod yn fwy darbwyllol os ydynt wedi’u seilio ar resymau cynllunio, yn hytrach nag yn mynegi barn o blaid neu yn erbyn y cynnig yn syml. Mae’n rhaid i Arolygwyr benderfynu ar sail yr holl dystiolaeth, p’un a yw’r safbwyntiau hyn yn cyfiawnhau gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.

3.26. *“Sut gall Arolygwyr wybod am deimladau neu faterion lleol os nad ydyn nhw’n byw yn yr ardal?”* – Mae defnyddio Arolygwyr nad ydynt yn byw yn lleol yn sicrhau nad oes ganddynt fuddiant personol mewn unrhyw faterion lleol nac unrhyw gysylltiadau â’r apelydd neu ei asiant, yr awdurdod cynllunio lleol na’i bolisïau.
Fodd bynnag, bydd Arolygwyr yn ymwybodol o bolisïau a safbwyntiau lleol o’r cynrychiolaethau y mae pobl wedi’u cyflwyno ynglŷn â’r apêl.

3.27. *“Ysgrifennais atoch i fynegi fy safbwyntiau, felly pam na soniodd yr Arolygydd am hyn?”* – Mae’n rhaid i Arolygwyr roi rhesymau dros eu penderfyniad ac ystyried yr holl safbwyntiau a gyflwynwyd, ond nid oes angen rhestru pob darn o dystiolaeth.

3.28. *“Pam fethodd fy apêl er bod apeliadau tebyg gerllaw wedi llwyddo?”* – Er y gallai dau achos fod yn debyg, bydd rhyw agwedd ar gynnig sy’n unigryw bron bob tro. Mae’n rhaid penderfynu ar bob achos ar sail ei nodweddion penodol ei hun, gan ystyried y dystiolaeth a gynhyrchwyd gan y partïon i’r achos hwnnw (sy’n debygol o fod yn wahanol o achos i achos).

3.29. *“Rwyf newydd golli fy apêl. A oes unrhyw beth arall y gallaf ei wneud i gael y caniatâd?”* – Efallai y gallech newid rhyw agwedd ar eich cynnig i’w wneud yn fwy derbyniol. Er enghraifft, os oedd yr Arolygydd yn credu y byddai eich estyniad yn edrych allan o’i le, a ellid ei ailddylunio i gyd-fynd yn well â’i amgylchoedd? Os felly, gallwch gyflwyno cais diwygiedig i’r awdurdod cynllunio lleol. Gallai trafod hyn gyda swyddog cynllunio eich helpu i archwilio’r dewisiadau sydd ar gael i chi.

3.30. *“Beth allaf ei wneud os yw rhywun yn anwybyddu amod cynllunio?”* – Ni all yr Arolygiaeth Gynllunio ymyrryd oherwydd yr awdurdod cynllunio lleol sy’n gyfrifol am sicrhau y cydymffurfir ag amodau. Felly, dylech gysylltu â’r awdurdod cynllunio lleol oherwydd bod ganddo bwerau disgresiwn i gymryd camau gorfodi os yw amod yn cael ei anwybyddu.

3. Herio penderfyniad yn yr Uchel Lys

3.1. **Nodyn Pwysig** – Mae’r Nodyn hwn wedi’i fwriadu i roi arweiniad yn unig. Oherwydd bod heriau yn yr Uchel Lys yn gallu ymwneud ag achosion cyfreithiol cymhleth, fe allai fod yn syniad da i chi ystyried ceisio cyngor cyfreithiol gan unigolyn cymwysedig, fel cyfreithiwr, os ydych chi’n bwriadu dilyn y trywydd hwn neu’n ansicr ynghylch unrhyw ran o’r arweiniad yn y Nodyn hwn. Mae rhagor o wybodaeth ar gael gan y Llys Gweinyddol (gweler paragraff 3.14).

3.2. Mae heriau Uchel Lys yn cael eu cynnal o dan ddeddfwriaeth wahanol, yn dibynnu ar y math o apêl, ac mae'r cyfnod a ganiateir ar gyfer cyflwyno her yn amrywio yn unol â hynny.

3.3. **Os ydych chi eisiau herio penderfyniad yn yr Uchel Lys, mae'n rhaid i'r her gael ei chyflwyno:**

- o ran apeliadau cynllunio, o fewn 42 diwrnod (6 wythnos) o'r dyddiad y cyhoeddwyd y penderfyniad – ni ellir ymestyn y cyfnod hwn;
- o ran y rhan fwyaf o apeliadau gorfodi, o fewn 28 niwrnod o'r dyddiad y cyhoeddwyd y penderfyniad, er y gall y Llysoedd ymestyn y cyfnod hwn os ydynt o'r farn bod rheswm da dros wneud hynny.

3.4. Gweler ein nodiadau cyngor ar wahân ynglŷn â herio mathau eraill o benderfyniadau, fel y rhai hynny sy'n ymwneud â gorchmynion Hawliau Tramwy.

Y seiliau dros herio'r penderfyniad

3.5. Ni ellir herio penderfyniad oherwydd bod rhywun yn anghytuno â phenderfyniad yr Arolygydd yn unig. Er mwyn i her fod yn llwyddiannus, byddai'n rhaid i chi fodloni'r Uchel Lys bod yr Arolygydd wedi gwneud camgymeriad yn ôl y gyfraith, e.e. camddehongli neu gamgymhwyso polisi neu fethu â rhoi sylw i ystyriaeth bwysig. Os gwnaed camgymeriad a bod yr Uchel Lys o'r farn y gallai fod wedi effeithio ar ganlyniad yr apêl, bydd yn dileu penderfyniad yr Arolygydd ac yn dychwelyd yr apêl i'r Arolygiaeth Gynllunio i'w hailbenderfynu.

Herio penderfyniadau apêl cynllunio

3.6. Fel arfer, ceisiadau yw'r rhain o dan adran 288 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i ddileu penderfyniadau ar apeliadau ar gyfer caniatâd cynllunio (gan gynnwys apeliadau gorfodi a ganiatawyd o dan sail (a) neu benderfyniadau apêl tystysgrif datblygiad cyfreithlon). O ran penderfyniadau apêl caniatâd adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth, cyflwynir heriau o dan adran 63 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990. **Mae'n rhaid i'r Llys Gweinyddol dderbyn heriau o fewn 42 diwrnod (6 wythnos) o ddyddiad y penderfyniad – ni ellir ymestyn y cyfnod hwn.**

Herio penderfyniadau apêl gorfodi

3.7. Gellir herio penderfyniadau apêl gorfodi ar bob sail o dan adran 289 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. O ran penderfyniadau apêl gorfodi adeilad rhestredig neu ardal gadwraeth, cyflwynir heriau o dan adran 65 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990. Er mwyn herio penderfyniad gorfodi o dan adran 289 neu adran 65, mae'n rhaid i chi gael caniatâd y Llys yn gyntaf. Os nad yw'r Llys yn credu bod achos y gellir ei ddadlau, gall wrthod rhoi caniatâd.

Mae'n rhaid i'r Llys Gweinyddol dderbyn ceisiadau am ganiatâd i gyflwyno her o fewn 28 niwrnod o ddyddiad y penderfyniad, oni bai bod y Llys yn ymestyn y cyfnod hwn.

Cwestiynau cyffredin

3.8. *"Pwy sy'n gallu cyflwyno her?"* – O ran achosion cynllunio, gall unrhyw un sy'n teimlo iddo gael cam gan y penderfyniad wneud hynny. Gall hyn gynnwys unigolion â buddiant yn ogystal ag apelyddion ac awdurdodau cynllunio lleol. O ran achosion gorfodi, dim ond yr apelydd, yr awdurdod cynllunio lleol neu unrhyw unigolyn arall sydd â buddiant cyfreithiol yn y tir all gyflwyno her. Gall pobl eraill sy'n teimlo iddynt gael cam wneud cais am adolygiad barnwrol gan y Llysoedd, ond mae'n rhaid iddynt wneud hyn yn brydlon (gall y Llys Gweinyddol roi mwy o wybodaeth i chi am sut i wneud hyn – gweler 'Gwybodaeth ychwanegol' isod).

3.9. *"Faint mae'n debygol o'i gostio i mi?"* – Mae'r Llys yn codi tâl gweinyddol am brosesu eich her (dylai'r Llys Gweinyddol allu rhoi cyngor i chi ynglŷn â'r ffioedd presennol – gweler 'Gwybodaeth ychwanegol' isod). Gall y costau cyfreithiol sy'n gysylltiedig â pharatoi a chyflwyno'ch achos yn y Llys fod yn sylweddol, ac os bydd yr her yn methu bydd rhaid i chi dalu costau'r Arolygiaeth Gynllunio yn ogystal â'ch costau chi, fel arfer.
Fodd bynnag, os bydd yr her yn llwyddiannus, bydd rhaid i'r Arolygiaeth Gynllunio dalu eich costau cyfreithiol rhesymol chi, fel arfer.

3.10. *"Pa mor hir y bydd yn ei gymryd?"* – Gall hyn amrywio'n fawr. Penderfynir ar lawer o heriau o fewn 6 mis, ond gall rhai gymryd mwy o amser.

3.11. *"A oes angen i mi gael cyngor cyfreithiol?"* – Nid oes rhaid i chi gael cynrychiolaeth gyfreithiol yn y Llys ond mae hynny'n beth arferol, oherwydd fe allai fod angen i chi ymdrin â phwyntiau cyfreithiol cymhleth a wneir gan gynrychiolydd cyfreithiol yr Arolygiaeth Gynllunio.

3.12. *"A fydd her lwyddiannus yn gwyrdroi'r penderfyniad?"* – Nid o reidrwydd. Gall y Llys fynnu bod yr Arolygiaeth Gynllunio yn ailystyried yr achos yn unig, a gallai Arolygydd ddod i'r un penderfyniad ond am resymau gwahanol neu helaethach.

3.13. *"Beth allaf ei wneud os bydd fy her yn methu?"* – Er y gallai fod yn bosibl mynd â'r achos i'r Llys Apêl, byddai'n rhaid cyflwyno dadl gymhellol i'r Llys er mwyn i farnwr roi caniatâd i chi wneud hyn.

Gwybodaeth ychwanegol

3.14. Gellir cael cyngor ychwanegol ynglŷn â chyflwyno her Uchel Lys **yng Nghymru** gan y canlynol:

Y Llys Gweinyddol yng Nghanolfan Cyfiawnder Sifil Caerdydd
2 Stryd y Parc
Caerdydd CF10 1ET

Rhif ffôn: **02920 376 400**
Gwefan: http://www.justice.gov.uk/about/hmcts/

Ailbenderfynu yn dilyn her lwyddiannus

3.15. Pan fydd her yn llwyddiannus, bydd yr apêl yn cael ei dychwelyd i'r Arolygiaeth Gynllunio i'w hailbenderfynu. Byddwn yn rhoi blaenoriaeth i bob achos ailbenderfynu o'r Uchel Lys, ac ymdrinnir â nhw'n gyflym fel arfer, ond heb achosi anfantais i unrhyw barti. Bydd yr Arolygiaeth Gynllunio yn penodi Arolygydd gwahanol i ailbenderfynu'r apêl, fel arfer.

3.16. Fel rheol, bydd yr apêl yn cael ei phenderfynu naill ai trwy gynrychiolaethau ysgrifenedig ychwanegol neu ymchwiliad. Anaml iawn y byddwn yn trefnu gwrandawiad, hyd yn oed os ymdriniwyd â'r apêl wreiddiol yn y modd hwnnw. Ystyriwn y byddai angen i benderfyniad gwrandawiad a archwiliwyd ac a ddilëwyd yn lleoliad ffurfiol yr Uchel Lys gael ei ailbenderfynu o dan y weithdrefn ymchwiliad ffurfiol fel arfer, er mwyn gallu archwilio'r materion cyfreithiol a godwyd yn llawn. Fodd bynnag, pe byddai'r holl bartïon yn cytuno y byddai gwrandawiad yn briodol, byddem yn ystyried hyn wrth bennu'r weithdrefn ar gyfer ailbenderfynu'r apêl.

3.17. Lle yr ymdriniwyd â'r apêl yn wreiddiol trwy gynrychiolaethau ysgrifenedig, byddem fel arfer yn ei hailbenderfynu trwy gyfrwng cynrychiolaethau ysgrifenedig ychwanegol. Fodd bynnag, lle y bu newid perthnasol mewn amgylchiadau, gallem ystyried nad hon yw'r weithdrefn fwyaf priodol mwyach.

3.18. Lle yr ymdriniwyd â'r apêl yn wreiddiol trwy ymchwiliad, gallai un newydd gael ei gynnal. Lle y bu newidiadau arwyddocaol mewn amgylchiadau (e.e. deddfwriaeth newydd neu bolisïau lleol neu genedlaethol newydd) ers yr ymchwiliad neu'r gwrandawiad gwreiddiol, byddai'r Arolygydd fel arfer yn caniatáu cyflwyno tystiolaeth ychwanegol i fynd i'r afael â'r rhain.

Amserlen

3.19. O ran apeliadau i'w hailbenderfynu, lle y disgwylir i'r ymchwiliad bara 8 niwrnod neu fwy, byddai'r Arolygiaeth Gynllunio fel arfer yn cytuno ar amserlen benodol gyda'r prif bartïon i ymdrin â dyddiadau'r ymchwiliad, cyflwyno tystiolaeth a chyhoeddi'r penderfyniad neu gyflwyno'r adroddiad i Weinidogion Cymru, os yw'n berthnasol.

3.20. Mewn achosion eraill, fel rheol, byddem yn ceisio cytuno ar ddyddiadau ar gyfer ymchwiliad neu wrandawiad yn unol â'n harferion safonol. Lle mae'r achos i'w ailbenderfynu yn symud ymlaen trwy gynrychiolaethau ysgrifenedig, byddem fel arfer yn cysylltu â'r partïon i drefnu ymweliad arall, oni bai y cytunwyd nad oes angen cynnal ymweliad arall.

4. Cysylltu â Ni

4.1. Arolygiaeth Gynllunio Cymru

Yr Arolygiaeth Gynllunio
Ystafell 1-004
Adeiladau'r Goron
Parc Cathays
Caerdydd
CF1 3NQ

Rhif ffôn: 0292 082 3866
E-bost: Cymru@pins.gsi.gov.uk
Gwefan:www.planningportal.gov.uk/planning/planninginspectorate/customerfeedback/feedback?language=wa

4.2. Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru

Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru
1 Ffordd yr Hen Gae
Pencoed
CF35 5LJ

Llinell Gymorth: **0300 790 0203**
Gwefan: **http://www.ombudsman-wales.org.uk/**
E-bost: **ask@ombudsman-wales.org.uk/**