

Gweithdrefnau Rheoli Datblygu Newydd – Mawrth 2016

Cwestiynau cyffredin am newidiadau i weithdrefnau rheoli datblygu a gyflwynwyd ym mis Mawrth 2016

Ymgynghori cyn ymgeisio a gwasanaethau cyn ymgeisio

- 1. Rwy'n bwriadu gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiad mawr. A oes angen imi ymgynghori â'r awdurdod cynllunio lleol a'r awdurdod priffyrdd lleol fel rhan o'r gweithdrefnau cyn ymgeisio newydd?**

Mae Adran 61Z o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (fel y'i diwygiwyd) ("Deddf 1990") yn ei gwneud yn ofynnol i ymgeiswyr ymgynghori â'r ymgyngoreion arbenigol a restrir yn atodlen 4 i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2016 pan fydd eu datblygiad arfaethedig o fewn categori perthnasol. Ar gyfer rhai mathau o ddatblygiad efallai mai'r awdurdod priffyrdd lleol fydd hyn. Nid oes rhaid ymgynghori â'r awdurdod cynllunio lleol ond gall yr ymgeisydd ddewis gofyn am gyngor gan ei wasanaeth cyn ymgeisio.

- 2. A yw'r broses ymgynghori cyn ymgeisio yn ffordd i ddatblygwyr gael barn yr awdurdod cynllunio lleol cyn mynd drwy'r broses cyn ymgeisio a thalu ffi?**

Nac ydy. Nid yw'r ymgynghori sy'n ofynnol gan adran 61Z o Ddeddf 1990 yn cynnwys yr awdurdod cynllunio lleol. Rhagwelir y bydd yr ymgynghori cyn ymgeisio gyda'r awdurdod cynllunio lleol yn cael ei gynnal yn gynnar iawn yn y broses i helpu i lywio cynnwys cais, a deall ei siawns o lwyddo. Rhaid i'r ymgynghori cyn ymgeisio gael ei ategu gan gais drafft, ac felly mae'n fwyaf tebygol o ddigwydd ar bwynt diweddarach.

- 3. Mewn achosion lle ceir anghydfod ynghylch y ffi i'w thalu ar gyfer gwasanaeth cyn ymgeisio statudol, a fydd penderfyniad yr awdurdod cynllunio lleol yn derfynol?**

Bydd

- 4. A fydd Ystadegau'r Arolwg Chwarterol Rheoli Datblygu dim ond yn cyfrif ymholiadau a gyflwynir drwy'r gwasanaeth cyn ymgeisio statudol?**

Bydd

- 5. Beth yw'r rhesymeg sy'n sail i'r gofyniad bod datblygwyr yn cynnal ymgynghori cyn ymgeisio?**

Mae hyn i roi cyfle i ymgyngoreion statudol a'r cyhoedd weld cynigion datblygu a chodi unrhyw faterion, neu feysydd o bryder efallai y bydd angen i'r datblygwr fynd i'r afael â hwy cyn cyflwyno cais. Y bwriad yw sicrhau bod materion o'r fath yn cael eu nodi o'r cychwyn er mwyn i'r ymgeisydd allu ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol yn hytrach na dim ond eu codi pan fydd Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymgynghori'n ffurfiol ar gais.

6. Sut y mae datblygiad sylweddol mawr yn cael ei ddiffinio? A ble mae'r canllawiau wedi'u cynnwys?

Mae datblygiad sylweddol mawr wedi'i ddiffinio fel datblygiad sy'n cynnwys mwy na 24 o anheddau, neu 0.99 hectar, neu 1,999 metr sgwâr.

Mae Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd am Geisiadau, Ceisiadau Tybiedig ac Ymweliadau Safle) (Cymru) (Diwygio) 2016 yn ychwanegu atodlen 4 newydd i Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd am Geisiadau, Ceisiadau Tybiedig ac Ymweliadau Safle) (Cymru) 2015.

Mae hyn yn nodi'r ffioedd sy'n daladwy mewn perthynas â:

- Chodi tai annedd
- Codi adeiladau (heblaw am dai annedd)
- Gwneud newid defnydd sylweddol o ran yr adeilad neu'r tir
- Cloddio a gweithio mwynau, neu ddefnyddio tir ar gyfer dyddodion gweithio mwynau (ffi unffurf o £600)
- Datblygu gwastraff (ffi unffurf o £600)

7. Pam mae'r meini prawf ar gyfer datblygiadau mawr wedi'u pennu ar 25 o anheddau neu ragor, ac nid rhywbeth fel 200 o anheddau?

Mae'r meini prawf i'w gymhwyso yn genedlaethol, ac felly mae angen iddo adlewyrchu graddfa debygol y datblygiad mewn lleoliadau trefol a gwledig. Cafodd ein hymchwil fod y trothwy hwn yn cael ei ddefnyddio'n eang gan lawer o awdurdodau cynllunio lleol mewn perthynas â'u gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio dewisol.

8. Pryd y byddech yn defnyddio gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio dewisol yn hytrach na'r gwasanaeth cyn ymgeisio statudol a gyflwynir gan y rheoliadau?

Byddai cyngor dewisol yn briodol, er enghraifft pan fyddai deiliad tŷ neu barti arall am gael gwybod a fyddai estyniad arfaethedig o fewn terfynau datblygu a ganiateir ai peidio, neu'n dymuno gwybod pa arolygon a allai fod yn ofynnol.

Mae'r gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio statudol yn berthnasol i geisiadau cynllunio (deiliad tŷ, amlinellol a llawn) lle mae'r ymholwr am ddarganfod y polisiâu cynllunio perthnasol a fyddai'n cael eu cymhwyso gan yr awdurdod cynllunio lleol, unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill, arwydd o sut y byddai'r cynnig yn cael ei asesu yn erbyn y polisi ac ystyriaethau perthnasol i'w hystyried gan yr awdurdod (h.y. cymeradwyo neu wrthod) ac unrhyw rwymedigaethau cynllunio (Adran 106 o Ddeddf 1990) neu daliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol sy'n ofynnol, ac wedi cyflwyno ffurflen ymholi cyn ymgeisio.

9. A yw'r gwasanaeth cyn ymgeisio statudol yn ymestyn i ymholiadau adeiladau rhestredig a chyngor ar hysbysebion?

Nac ydy. Dylai cyngor ar gyfer ceisiadau caniatâd adeilad rhestredig a hysbysebion gael eu darparu drwy'r gwasanaeth yn ôl disgrisiwn a ddarperir gan bob awdurdod cynllunio lleol. Mae Erthygl 4 o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Gwasanaethau Cyn-ymgeisio) (Cymru) 2016 yn nodi bod y ceisiadau sy'n cymhwyso yn geisiadau ar gyfer caniatâd cynllunio a wneir i awdurdod cynllunio lleol ar gyfer datblygu tir.

10. A fyddai cyngor a geisir yn benodol o ran ystlumod neu goed o dan y gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio statudol?

Na fyddai. Mae'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Gwasanaethau Cyn-ymgeisio) (Cymru) 2016 yn nodi bod angen i gais cymhwyso gael ei wneud ar y ffurflen ymholi cyn ymgeisio, a bod yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol ddarparu ymateb yn unol â Rheoliadau 7 ac 8. Felly dylai unrhyw gyngor arolwg penodol gael ei geisio y tu allan i'r gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio statudol.

11. A all awdurdodau gymhwyso eu heithriadau lleol eu hunain?

Na allant – i gael mynediad i'r gwasanaeth statudol, rhaid i ymgeisydd gyflwyno'r ffurflen ymholi a'r ffi. Os na fydd yn gwneud hyn gall yr awdurdod cynllunio lleol ddewis darparu cyngor yn unol ag unrhyw wasanaeth dewisol a gynigir ganddo.

12. Beth os ydynt am gael cyngor anffurfiol?

Os nad yw darpar ymgeisydd wedi cyflwyno ffurflen ymholi cyn ymgeisio a thalu'r ffi angenrheidiol yna does dim rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol ddarparu'r gwasanaeth cyn ymgeisio statudol, ac mae'n rhydd i ddarparu cyngor ar sail ddewisol.

13. Nid yw'r diffiniad o “gais deiliad tŷ” yn ymddangos yn Erthygl 2(1) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012

Cafodd y diffiniad ei fewnosod yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu (Cymru) 2012 gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Diwygio) 2015. Mae cais deiliad tŷ yn cael ei ddiffinio fel a ganlyn:

“ystyr “cais deiliad tŷ” (“*householder application*”) yw cais am—

(a) caniatâd cynllunio ar gyfer estyn, gwella neu addasu tŷ annedd mewn ffordd arall, neu ddatblygiad o fewn cwrttil tŷ annedd o'r fath, neu

(b) newid defnydd er mwyn ehangu cwrttil tŷ annedd,

at unrhyw ddiben sy'n ategol i fwynhau'r tŷ annedd ond nad yw'n cynnwys—

(i) unrhyw gais arall am newid defnydd,

(ii) cais i godi tŷ annedd, neu

(iii) cais i newid nifer yr anheddau mewn adeilad;”;

14. Beth os yw'r hysbysiad safle a godir gan y datblygwr yn cael ei symud?

Ar yr amod bod datblygwyr wedi cymryd camau rhesymol i ddiogelu'r hysbysiad safle ac, os bydd angen, roi un newydd yn ei le os bydd yr hysbysiad yn cael ei symud, ei guddio neu'i ddifwyno cyn diwedd y cyfnod cyhoedduswydd 28 diwrnod yna ystyrir bod y datblygwr wedi cydymffurfio â'i ddyletswyddau statudol.

15. Beth yw rôl cynghorwyr lleol mewn ymgynghori cyn ymgeisio?

Mae'n ofynnol i ddatblygwyr hysbysu pob cynghorydd lleol sy'n gyfrifol am y ward etholiadol y mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ynddi. Os yw'r datblygiad arfaethedig ar draws nifer o wardiau etholiadol, bydd angen hysbysu drwy lythyr bob cynghorydd yn y wardiau hynny. Bydd angen i'r llythyr gynnwys yr un wybodaeth â'r hyn a ddarperir yn yr hysbysiad safle a llythyrau i gymdogion. Dylai'r cynghorydd/cynghorwyr lleol gyfleu barn eu hetholwyr.

16. Beth os yw'r tir sy'n gyfagos i'r safle datblygu heb ei gofrestru?

Dylai'r Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio nodi sut y mae'r datblygwr wedi defnyddio pob ymdrech i benderfynu perchnogaeth (er enghraifft drwy gynnwys manylion chwiliad gan y gofrestrfa tir yn dangos nad yw'r tir wedi'i gofrestru)

17. A yw cyhoeddi'r cynnig datblygu ar wefan yn ddigonol i fodloni gofynion y ddeddfwriaeth o ran ymgynghoriad cyhoeddus?

Mewn achosion pan mae'r datblygwr wedi gwneud y wybodaeth berthnasol ar gael ar wefan, gall y lleoliad i'r cyhoedd ei gweld fod yn llyfrgell neu adeilad cyhoeddus arall lle gwneir cyfleusterau cyfrifiadurol ar gael i'r cyhoedd.

18. A fydd yn ofynnol i'r awdurdod cynllunio lleol gynnal ac arddangos dogfennau cyn ymgeisio ar ran datblygwyr sy'n cynnal ymgynghoriad cyhoeddus fel rhan o'r broses ymgynghori cyn ymgeisio?

Na fydd. Disgwylir y bydd y datblygwr yn sicrhau bod y wybodaeth ar gael ar wefan.

Dylai'r datblygwyr nodi nad oes unrhyw rwymedigaeth ar awdurdodau cynllunio lleol i gynnal neu arddangos gwybodaeth yn eu swyddfeydd cynllunio fel rhan o'r broses hon. Gellir defnyddio unrhyw adeilad y gall y cyhoedd gael mynediad iddo yn hawdd. Byddai adeiladau cyhoeddus fel llyfrgelloedd, canolfannau cymunedol a chanolfannau hamdden yn briodol yn ogystal ag adeiladau a ddefnyddir gan gynghorau tref a chymuned. Gellid defnyddio swyddfeydd neu siopau fel asiantau tai neu hyd yn oed archfarchnadoedd. Cyfrifoldeb y datblygwr/asiant fydd cael cytundeb gan berchennog yr eiddo i arddangos unrhyw ddeunyddiau copi caled. Ni ddylid disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol ateb ymholiadau gan y cyhoedd ar y cam cyn ymgeisio hwn. Dylai datblygwyr egluro ym mhob deunydd cyn ymgeisio y dylai'r holl ymholiadau gael eu cyfeirio atynt hwy, neu eu hasiantau.

Datganiadau Dylunio a Mynediad

19. A oes gofyniad i baratoi Datganiad Mynediad lle mae mynediad i'r cyhoedd dan sylw pe bai Newid Defnydd?

Nac oes.

20. A fydd TAN12 yn cael ei ddiweddarau, ac os felly pryd?

Bydd, ar 16 Mawrth 2016.

Hysbysiadau Ymgeisio Annilyd

21. Beth ddylai ddigwydd os canfyddir bod cais yn annilyd ar ddyddiad diweddarach ar ôl iddo gael ei gofrestru?

Byddai angen i'r awdurdod cynllunio lleol gyflwyno hysbysiad bod y cais yn annilyd.

22. Os bydd apêl yn llwyddiannus, ai'r dyddiad dechrau yw dyddiad y cyflwyniad cychwynol neu ddyddiad penderfyniad yr apêl?

Byddai'r cais yn ddilys o'r dyddiad y'i cyflwynwyd yn wreiddiol. Felly bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gyflwyno hysbysiadau mewn modd amserol er mwyn sicrhau y gellir prosesu cais o fewn y terfyn amser statudol os bydd unrhyw apêl yn cael ei chadarnhau. Bydd angen i awdurdodau ystyried ffenestr apelio 14 diwrnod yr ymgeiswyr, y cyfnod o 21 diwrnod sydd gan Weinidogion Cymru i benderfynu ar apêl ac yna'r cyfnod ymgynghori statudol ar gyfer y cais os bydd yr apêl yn llwyddiannus.

23. A all awdurdodau cynllunio lleol barhau i ddefnyddio dull anffurfiol o ddatrys problemau dilysu gydag ymgeiswyr?

Ystyrir ei bod yn well ymdrin â mân faterion fel diffyg llinellau coch, llofnodion neu saethau cyfeiriadedd drwy ddefnyddio dulliau cyfathrebu anffurfiol os gallant gael eu datrys mewn ychydig ddyddiau. Mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl i'r ymarfer dilysu gael ei gynnal o fewn pum diwrnod gwaith ac ar ôl hynny dylid bod wedi cyflwyno hysbysiad os yw'r cais yn annilyd.

Anogir awdurdodau cynllunio lleol i gymryd dull cymesur wrth gymhwyso gofynion y ffurflen gais safonol ac unrhyw ofynion gwybodaeth lleol wrth benderfynu a yw cais (gan gynnwys unrhyw ganiatâd, cytundebau a chymeradwyaeth eraill) yn ddilys.

Ymgynghoriadau o ran Ceisiadau Penodol

24. A fydd awdurdodau cynllunio lleol yn gallu penderfynu ar gais o fewn targed statudol lle maent yn gwneud cais am ymgynghori dewisol o dan adran 100A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990?

Byddant, os bydd ymgynghorai statudol yn methu darparu ymateb o sylwedd o fewn yr amserlen y cytunwyd arni bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhydd i benderfynu ar y cais. Cedwir hawl ymgeisydd i apelio os na fydd cais yn cael ei benderfynu.

O ganlyniad i'r ddeddfwriaeth newydd, mae bellach yn ofynnol i ymgynghoreion statudol gyflwyno adroddiadau i Weinidogion Cymru ar eu perfformiad o ran darparu ymateb sylweddol ac amserol.

Diwygiadau ar ôl Cyflwyno

25. A yw'r ffi yn berthnasol i bob diwygiad unigol neu a ellir grwpio diwygiadau gyda'i gilydd?

Mae ffi o £190 yn daladwy ar gyfer pob grŵp o ddiwygiadau a gyflwynir ar yr un pryd. Er enghraifft, os caiff pedwar diwygiad eu cyflwyno i'r awdurdod gyda'i gilydd ar yr un dyddiad, bydd un ffi o £190 yn daladwy. Fodd bynnag, os bydd diwygiadau'n cael eu cyflwyno ar bedwar achlysur gwahanol, bydd ffi o £190 yn daladwy fesul diwygiad.

26. Ydy'r mesurau o ran amser a ffioedd yn berthnasol i newidiadau y mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi gofyn amdanynt?

Mae'r mesurau'n berthnasol ni waeth a yw'r ymgeisydd, yr awdurdod cynllunio lleol neu'r ymgynghorai statudol wedi gofyn am y diwygiad. Mater i'r ymgeisydd fydd penderfynu a ddylid cyflwyno'r diwygiad gan wybod y bydd hyn yn sbarduno gofyniad am ffi, ac amser ychwanegol.

Mae'r ddarpariaeth hon dim ond yn berthnasol lle mae mân ddiwygiad perthnasol yn cael ei wneud i'r cais, ac ni fydd yn berthnasol lle gofynnir am wybodaeth ychwanegol neu bellach ar ffurf arolygon neu adroddiadau i gyfiawnhau dyluniad neu leoliad y datblygiad.

27. Beth os bydd ymgeisydd yn gwrthod cyflwyno diwygiad y gofynnir amdano gan yr awdurdod cynllunio lleol neu'r ymgynghorai statudol?

Dylai'r awdurdod cynllunio lleol benderfynu ar y cais.

28. Sut y bydd diwygiadau ar ôl cyflwyno yn effeithio ar gyflwyno adroddiadau ar berfformiad awdurdod drwy'r Arolwg Chwarterol Rheoli Datblygu ?

Pan fydd diwygiad yn sbarduno estyniad amser o 4 wythnos, ar yr amod bod yr awdurdod cynllunio lleol yn penderfynu ar y cais o fewn yr amserlen 12 wythnos (neu lle mae'r 8 wythnos eisoes wedi dod i ben, o fewn 4 wythnos i gyflwyno'r diwygiad), yna gellir cofnodi'r cais fel un sydd wedi'i benderfynu o fewn y categori "estyniad amser y cytunwyd arno" (Colofn H o'r daenlen).

Hysbysiadau Penderfynu

29. Sut rydym yn cyflwyno cymeradwyaeth o ran ceisiadau materion a gadwyd yn ôl?

Dylai'r hysbysiad o benderfyniad caniatâd cynllunio amlinellol gael ei ddiwygio i ddangos bod materion a gadwyd yn ôl wedi cael eu cymeradwyo, rhif cyfeirnod y gymeradwyaeth honno, dyddiad y penderfyniad, a phwy wnaeth y penderfyniad.

Os oes amodau'n cael eu hatodi wrth y gymeradwyaeth o faterion a gadwyd yn ôl, dylid egluro hyn ar yr hysbysiad o benderfyniad caniatâd cynllunio amlinellol. Gall yr amodau naill ai gael eu hychwanegu at yr hysbysiad o benderfyniad amlinellol (gan egluro eu bod yn ymwneud â materion penodol a gadwyd yn ôl) neu gellir croesgyfeirio i hysbysiad o benderfyniad materion a gadwyd yn ôl ar wahân a wneir o dan rif cyfeirnod y cais materion a gadwyd yn ôl.

30. Sut rydym yn cyhoeddi cymeradwyo ceisiadau Adran 73?

Mae cais llwyddiannus o dan Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn arwain at roi caniatâd cynllunio newydd. Felly mae datblygwr yn gallu penderfynu a ddylai gael ei rwymo gan y caniatâd gwreiddiol, neu'r un a ddiwygiwyd o dan Adran 73. Felly pan fo awdurdod wedi penderfynu bod y materion y gwneir cais amdanynt o dan gais Adran 73 yn dderbyniol, byddant yn cyhoeddi hysbysiad o benderfyniad newydd gyda rhif cyfeirnod y cais Adran 73 arno.

Wrth gyhoeddi caniatâd Adran 73 i ddileu neu ddiwygio amod ar y caniatâd gwreiddiol, dylai'r hysbysiad o benderfyniad hwnnw ddatgan holl amodau (y maent o'r farn sy'n angenrheidiol) y caniatâd gwreiddiol, i osgoi'r posibilrwydd y bydd y caniatâd newydd yn cael ei ddehongli fel un heb amodau neu dim ond yr amodau hynny a gafodd eu diwygio. Pan fo rhai amodau eisoes wedi'u cyflawni yna bydd angen i'r ACLI benderfynu a ddylid copïo'r amodau hyn ar draws ynghyd ag unrhyw rif cyfeirnod a dyddiad y gymeradwyaeth, neu i restru unrhyw gynlluniau, darluniau, neu adroddiadau ychwanegol a gyflwynwyd i gymeradwyo amodau o'r fath a'i gwneud yn ofynnol bod datblygiad yn cael ei godi yn unol â'r manylion hyn.

31. Sut rydym yn cyflwyno cymeradwyaeth ar gyfer ceisiadau am ddiwygiadau ansylweddol?

Nid yw cais a wneir o dan Adran 96A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("Deddf 1990") yn gais am ganiatâd cynllunio oherwydd bod unrhyw gymeradwyaeth a roddir yn diwygio'r caniatâd cynllunio gwreiddiol.

Mae Adran 71ZA o Ddeddf 1990 yn nodi lle mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol roi fersiwn ddiwygiedig o'r hysbysiad o benderfyniad. Oherwydd bod diwygiad ansylweddol o fewn Adran 71ZA(4)(b) dylai'r awdurdod ddiweddarau'r hysbysiad o benderfyniad gwreiddiol drwy gynnwys manylion am y diwygiad(au) ansylweddol a wnaed. Yn dibynnu ar natur y diwygiad(au), gall hyn gynnwys amrwyd i'r cynlluniau penodedig neu i amodau ynghlwm wrth y caniatâd.

32. A oes hysbysiad o benderfyniad enghreifftiol ar gael?

Nac oes. Yn sgil y feddalwedd gweinyddu wahanol sy'n cael ei defnyddio gan awdurdodau cynllunio lleol mae'n angenrheidiol cadw hyblygrwydd o ran cynllun hysbysiadau a fydd yn caniatáu i awdurdodau roi cynnig ar ddulliau gwahanol er mwyn dewis yr hyn sy'n gweithio orau iddynt hwy.

Gorfodi

33. A yw Adran 78(4AA) newydd Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn atal apêl Adran 78 rhag cael ei chyflwyno yn erbyn gwrthod cais am ganiatâd cynllunio os yw'r apelydd wedi apelio yn erbyn hysbysiad gorfodi a gyflwynwyd mewn perthynas â'r un datblygiad ar sail heblaw am sail (a) a nodir yn Adran 174?

Ydy. Wrth benderfynu ar apêl yn erbyn hysbysiad gorfodi, os na roddwyd caniatâd cynllunio o dan adran 177, ni all yr apelydd wedyn apelio yn erbyn unrhyw benderfyniad gan yr awdurdod cynllunio lleol i wrthod caniatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer y tor-reolaeth.

Ni ddisgwylir y bydd y sefyllfa hon yn digwydd yn aml oherwydd bydd awdurdodau cynllunio lleol bellach yn gallu defnyddio Adran 70C i wrthod penderfynu ar gais ôl-weithredol am ganiatâd cynllunio lle mae hysbysiad gorfodi wedi'i gyflwyno.

34. Sut mae Hysbysiadau Rhybudd Gorfodi yn cael eu cofnodi?

Bydd Hysbysiadau Rhybudd Gorfodi yn cael eu cofnodi ar gofrestr Hysbysiadau gorfodi ac atal awdurdodau cynllunio lleol, sy'n ofynnol o dan adran 188 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("Deddf 1990"). Mae Adran 43 o Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn diwygio adran 188 o Ddeddf 1990 i gynnwys Hysbysiadau Rhybudd Gorfodi.

35. Pa 'ddannedd' fydd gan Hysbysiad Rhybudd Gorfodi yn y broses gorfodi cynllunio?

Pan fydd Rhybudd Gorfodi yn cael ei roi, mae'n gyfystyr â chymryd camau gorfodi o dan Adran 171A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Felly, gall awdurdod cynllunio lleol gymryd camau gorfodi pellach o ran y tor-reolaeth o fewn pedair blynedd i gyflwyno'r hysbysiad cychwynnol.

Mae hefyd yn arwydd clir, os bydd cais cynllunio ôl-weithredol yn cael ei gyflwyno, gallai rheolaeth ddigonol gael ei chymhwyso'r i'r datblygiad i'w wneud yn dderbyniol, hebdo; mae'r datblygiad yn annerbyniol ac fe gymerir camau gorfodi pellach.

36. A yw'r ffi ar gyfer cais tybiedig mewn apêl gorfodi yn daladwy i'r Arolygiaeth Gynllunio yn unig?

Mae rheoliad 10 o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd am Geisiadau, Ceisiadau Tybiedig ac Ymweliadau Safle) (Cymru) 2015 yn ei gwneud yn ofynnol

bod ffioedd mewn perthynas â cheisiadau tybiedig mewn apeliadau gorfodi yn cael eu talu i'r awdurdod cynllunio lleol yn hytrach na thalu hanner i'r awdurdod cynllunio lleol a hanner i Weinidogion Cymru, fel yr oedd yn digwydd yn flaenorol

37. A ddylai Hysbysiad Rhybudd Gorfodi gael ei ddefnyddio fel rhagflaenydd i Hysbysiad Gorfodi, neu a all yr awdurdod cynllunio lleol symud yn syth at gyflwyno Hysbysiad Gorfodi lle y bo'n briodol?

Mae Hysbysiad Rhybudd Gorfodi wedi'i fwriadu i'w ddefnyddio dim ond lle mae awdurdod cynllunio lleol o'r farn y gallai datblygiad heb awdurdod gael ei wneud yn dderbyniol gyda rheolaeth. Rhaid i'r awdurdod gredu bod posibilrwydd rhesymol y bydd y datblygiad yn cael caniatâd cynllunio wrth gyflwyno Rhybudd Hysbysiad Gorfodi yn hytrach na Hysbysiad Gorfodi. Mewn achosion lle mae'r datblygiad heb awdurdod yn annerbyniol, ac yn annhebygol o gael caniatâd cynllunio lle cyflwynir cais ôl-weithredol, rhaid cyflwyno Hysbysiad Gorfodi.

Tai Amlfeddiannaeth

38. A yw Tai Amlfeddiannaeth yn cael budd o hawliau datblygu a ganiateir o dan Ran 1 o Atodlen 2 i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995?

Nid yw pa un a yw tŷ amlfeddiannaeth o fewn y dosbarth defnydd C4 newydd yn effeithio ar a oes ganddo hawliau datblygu a ganiateir deiliad tŷ. Lle mae tŷ amlfeddiannaeth yn dŷ annedd ond nid yn fflat, at ddibenion y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir bydd yn cael budd o newidiadau a ganiateir o dan Ran 1 o Atodlen 2

Fodd bynnag, os yw'r tŷ annedd yn cael ei ymestyn drwy ddefnyddio hawliau datblygiad a ganiateir ac yna'n cael ei ddefnyddio i ddarparu ar gyfer mwy o bobl, gall y defnydd o'r tŷ annedd arwain at newid defnydd sylweddol a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol cael caniatâd cynllunio.